

» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0196]

Kein Widerrufsrecht des Wohnraummieters wie bei Verbraucherverträgen nach Zustimmung zur Mieterhöhung

1. Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu widerrufen (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), nicht zu.

2. Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB ist nicht schon dann zu verneinen, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben.

BGH, Urteil vom 17.10.2018, VIII ZR 94/17

Der Fall:

Der Mieter einer Wohnung wurde unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015 mit Schreiben vom 17. 07.2015 aufgefordert, einer näher erläuterten Erhöhung der Nettokaltmiete um 0,79 €/m² auf 6,04 €/m² zuzustimmen. Der Mieter erklärte seine Zustimmung, widerrief diese jedoch mit Schreiben vom 27.08.2015.

Von Oktober 2015 bis Juli 2016 entrichtete er die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete unter Vorbehalt. Mit der Klage verlangt er die Rückerstattung der gezahlten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.211,80 € sowie festzustellen, dass die Nettokaltmiete unverändert monatlich 807,87 € betrage.

Das Problem:

Der Wortsinn des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erfasst auch die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Fraglich war, ob im Wege der teleologischen Reduktion hier eine Einschränkung geboten ist.

Die Entscheidung des BGH:

Der Mieter ist an seine Zustimmungserklärung (§ 558b Abs. 1 BGB) zum Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) gebunden. Der Widerruf der Zustimmung zur verlangten Mieterhöhung ist nicht wirksam, weil insoweit der Anwendungsbereich des Widerrufsrechts bei Fernabsatzverträgen (Außergeschäftsraumverträgen) nicht eröffnet ist. Zwar steht dem Mieter als Verbraucher auch bei im Fernabsatz geschlossenen Verträgen über Wohnraum (§ 312 Abs. 4 Satz 1 BGB) gemäß § 312 Abs. 3 Nr. 1, 7 BGB ein Widerrufsrecht nach §§ 312c, 312g Abs. 1, § 355 BGB zu. Bei Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Erhöhung der Wohnraummiete (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ist jedoch eine Einschränkung mit Rücksicht auf den Regelungszweck der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Vorschriften über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen im Wege der teleologischen Reduktion nötig. (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) nicht gegeben.

Soweit es außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (§ 312b BGB) betrifft, steht außer Frage, dass das dabei bestehende Schutzbedürfnis des Mieters auch bei einem Abschluss oder einer Änderung eines Wohnraummietvertrages gegeben sein kann (z. B. beim Widerruf einer Modernisierungsvereinbarung).

Eine Vertragsverhandlungssituation, die für den Mieter mit einem Überraschungsmoment, mit psychischem Druck oder gar mit der Gefahr der Überrumpelung verbunden ist, besteht typischerweise nicht, wenn der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. BGB in der gesetzlichen vorgesehenen Textform (§ 558a Abs. 1, § 126b BGB) an den Mieter heranträgt.

Der Mieter kann hier seinen rechtsgeschäftlichen Willen außerhalb einer Druck- und Überrumpelungssituation bilden, denn der Vermieter hat den Inhalt der Mieterhöhungsvereinbarung in einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Weise zu begründen (§ 558a Abs. 1, 2 BGB). Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen.

Praxis-Tipp:

Der Mieter kann teilweise - abweichend von § 150 Abs.2 BGB - dem Erhöhungsverlangen zustimmen und den Vermieter zwingen (wegen der Klagefrist) den Restanspruch durchzusetzen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht