

AKTUELLES URTEIL ZUR ZUSTIMMUNG ZUR MIETERHÖHUNG:*

Kein Widerrufsrecht des Mieters nach Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (!)

Mit aktuellem Urteil hat der Bundesgerichtshof entschieden - Wer einer schriftlich verlangten Mieterhöhung einmal zugestimmt hat, darf dies später nicht mehr widerrufen.

Schriftlich begründete Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete seien vom Anwendungsbereich des Verbraucherwiderrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst, begründete der für Wohnraummietverhältnisse zuständige Zivilsenat am Mittwoch in Karlsruhe seine Entscheidung.

„Das Widerrufsrecht soll Verbraucher vor Fehlentscheidungen schützen“, sagte die Vorsitzende Richterin. Bei einer Mieterhöhung gebe es aber kein Informationsdefizit und keinen zeitlichen Druck, weil der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung klagen könne. Innerhalb von zwei Wochen haben Verbraucher beispielsweise bei telefonisch oder über das Internet abgeschlossenen Kaufverträgen oder bei sogenannten Haustürgeschäften ein Widerrufsrecht.“

Zur Zustimmung zur Mieterhöhung - Allgemein

Bei Wohnraum, der nicht der Preisbindung unterliegt, kann der Vermieter nicht einseitig eine Mieterhöhung durchführen.

Er benötigt hierzu die Zustimmung des Mieters, auf die der Vermieter bei Vorliegen der Erhöhungsvoraussetzungen einen Rechtsanspruch hat.

Was passiert wenn der Mieter der Mieterhöhung nicht zustimmt?

Wird die Zustimmung innerhalb der Zustimmungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht erteilt, muss der Vermieter binnen dreier weiterer Monate auf Zustimmung klagen (§§ 558, 558b Abs. 2 Satz 2 BGB).

Wann gilt die Zustimmung als erteilt?

Der Mietvertrag ist entsprechend geändert, wenn der Mieter innerhalb der Zustimmungsfrist sein Einverständnis ausdrücklich dem Vermieter gegenüber erklärt. Auch in einer schlüssigen (stillschweigenden, konkludenten) Verhaltensweise des Mieters kann eine Zustimmung liegen, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn der Mieter ab dem Fälligkeitszeitpunkt seinen Dauerauftrag ändert und die erhöhte Miete danach über einen längeren Zeitraum bezahlt wird

Wann schuldet der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung?

Liegt eine wirksame und ordnungsgemäß begründete Mieterhöhung wegen Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete vor, schuldet der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung. Die Zustimmung muss spätestens bis zum Ablauf des zweimonatigen Prüfungsrechts erklärt werden.

Ist eine Zustimmung zur Mieterhöhung unter Vorbehalt möglich?

Der Mieter kann einem Mieterhöhungsverlangen nur unter bestimmten Bedingungen oder unter Vorbehalt zustimmen. Beispielsweise die Erhöhung nur dann zu zahlen, wenn der Vermieter die Beseitigung von Mängeln vornimmt. Dann liegt keine Zustimmung vor und der Vermieter kann nach Ablauf der zweimonatigen Prüfungsfrist auf Zustimmung klagen. Die Mängel berechtigen den Mieter zur Mietminderung der erhöhten Miete aber nicht zur Verweigerung der Zustimmung.

Kann der Mieter der Mieterhöhung auch teilweise zustimmen?

Hält der Mieter nur einen Teil der verlangten Mieterhöhung für berechtigt, hat er die Möglichkeit eine Teilzustimmung zur Mieterhöhung abzugeben. Teilzustimmung bedeutet,

dass dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nur bis zu einem bestimmten Betrag zugestimmt wird.

Durch eine solche Teilzustimmung gilt die teilweise Mieterhöhung als vereinbart. Der Vermieter hat dann nicht mehr die Möglichkeit sein Mieterhöhungsverlangen zurückzunehmen und einen Monat später in geänderter Form oder mit neuer Begründung zu wiederholen. Eine neue Mieterhöhung ist erst wieder nach Ablauf der Jahresfrist möglich.

Kann der Vermieter den „nicht-zugestimmten“ Teil dennoch gerichtlich geltend machen?

Die Teilzustimmung hindert den Vermieter nicht, die volle Zustimmung vor Gericht zu verfolgen. Er kann den Differenzbetrag zwischen gewünschter Erhöhung und erklärter Teilzustimmung einklagen. Der für die Gerichts- und Anwaltskosten maßgebliche Streitwert berechnet sich dann aus dem Jahreswert des Differenzbetrages.

Was sollten Vermieter bei der Mieterhöhung beachten?

Den Mietspiegel und die insbesondere auch vorzunehmenden Abschläge gemäß Mietspiegel. Werden diese Abschläge nicht vorgenommen, führt dies häufig zur Unwirksamkeit der Mieterhöhung.

Weitere Voraussetzungen in Kürze zusammengefasst:

- Frühestens 15 Monate nach Einzug oder nach der letzten Mieterhöhung darf der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben.
- Der Preisaufschlag darf innerhalb von drei Jahren nicht höher sein als 20 Prozent. In vielen Städten dürfen Vermieter die Miete sogar nur um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen, sog. „Kappungsgrenze“
- Grundlage für eine Mieterhöhung ist immer die tatsächliche Wohnfläche, entschied der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 266/14).
- Die Kosten für Modernisierungsarbeiten dürfen Vermieter unter bestimmten Umständen auf die Miete umlegen.

* Bei den Ausführungen handelt es sich um die Darstellung unserer Auffassung & Rechtsauffassung ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Copyright © von Canal Rechtsanwaltskanzlei, Schützenplatz 2, 01067 Dresden