



GRESCH | SCHAAR | ZABEL & KOLL.
FACHANWÄLTE

Kein Widerrufsrecht des Mieters nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung

In der mietgerichtlichen Praxis war es in der Vergangenheit strittig, ob ein Recht des Mieters auf Widerruf einer einmal erteilten Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen besteht, mithin über ein solches Widerrufsrecht mit Erteilung des Mieterhöhungsverlangens seitens der Vermietung zu belehren ist.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 17.10.2018 – VIII ZR 94/17 – entschieden, dass entgegen einer teilweise im Schrifttum vertretenen Auffassung die gem. § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucher Widerrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 S. 1 BGB erstreckt das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch ist dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben ist.

Der Vermieter muss sein in Textform zu erklärendes Mieterhöhungsverlangen begründen, damit der Mieter die Möglichkeit hat, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Schon dadurch kann der Mieter seinen rechtsgeschäftlichen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden.

Außerdem räumt das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung klagen, kann dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und gegebenenfalls inwieweit er der Mieterhöhung zustimmt.

Somit ist schon durch die Vorschriften zur Mieterhöhung sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der verbraucher-schützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt ist.