

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff BGB): Kein Widerruf der Zustimmung des Mieters nach Fernabsatzregeln (§§ 312 ff BGB)

BGH, Urteil vom 17. Oktober 2018 – VIII ZR 94/17¹

Eine für die Praxis hochinteressante Entscheidung hat der Senat mit diesem Urteil vom Oktober 2018 getroffen. Man wundert sich fast, dass die im Mittelpunkt der Entscheidung stehende Frage, ob der Mieter seine Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete widerrufen kann, wenn er es sich nachträglich anders überlegt, erst jetzt zum BGH gelangt ist. Der VIII. Senat hat sich die Entscheidung nicht leicht gemacht, wie die umfangreiche, dogmatisch anspruchsvolle, aber sehr überzeugenden Begründung zeigt.

Der Fall:

Die Vermieterin, ein größeres Wohnungsunternehmen (KG), hatte im Juni 2015 unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015 den Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung auf 6,04 €/m² aufgefordert. Der Mieter hatte zunächst seine Zustimmung erklärt, diese jedoch einige Zeit später widerrufen und schließlich mit seiner Klage den von Oktober 2015 bis Juli 2016 unter Vorbehalt gezahlte Erhöhungsbetrag von monatlich 121,18 € (insgesamt 1.211,80 €) zurückgefordert; außerdem hatte er die Feststellung begehrt, dass die Nettomiete unverändert 807,87 € monatlich betrage. Die Klage blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hatte zwar die Bestimmungen über Verbraucherverträge i.S.d. §§ 310 Abs. 3, 312 ff BGB auch bei Mietverträgen für grundsätzlich anwendbar gehalten, ihre Anwendung im konkreten Fall aber mit der Begründung verneint, bei dem Mieterhöhungsverlangen habe die Vermieterin sich nicht die Techniken der Fernkommunikation systematisch zunutze gemacht (§ 312c Abs. 1 BGB), sondern ein auf den Mieter bezogenes individuelles Schreiben verwendet.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil im Ergebnis, nicht jedoch in der Begründung bestätigt.

(1) Der Ausgangspunkt: Vermieter als Unternehmer, Mieter als Verbraucher; Anwendung von Fernabsatzregeln?

Unproblematisch ist der auch vom Berufungsgericht zutreffend beurteilte Ausgangspunkt des Verfahrens, dass bei der Mieterhöhungsvereinbarung die Vermieterin als Unternehmerin (§ 14 Abs.1 u. 2 BGB) und der Mieter als Verbraucher (§ 13 BGB) tätig geworden sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts scheidet aber die Annahme eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems (§ 312 Abs.1 Halbs.2 BGB) nicht schon deshalb aus, weil das Mieterhöhungsverlangen individuell auf die konkrete Woh-

¹ WuM 2018, 765 = Grundeigentum 2018, 1521 = NZM 2018, 1011 = NJW 2019, 303 = ZMR 2019, 114

nung zugeschnitten und ohne die Verwendung „automatisierter Software“ gefertigt worden ist.²

(2) *Kein Widerruf der Zustimmung des Mieters (§ 558b BGB) nach Fernabsatzregeln (§§ 312 ff BGB)*

„Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). *Der Widerruf einer gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärten Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB ist bereits vom Anwendungsbereich des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB nicht erfasst.*“³ – mit diesem nicht ohne weiteres aus sich selbst heraus verständlichen Satz beginnt der zweite, dogmatisch außerordentlich diffizile Teil der Entscheidungsgründe. Auch der Wortlaut des genannten § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB hilft kaum weiter:

„Auf Verträge über die Vermietung von Wohnraum sind von der Vorschriften der Kapitel 1 und 2 dieses Untertitels nur die in Absatz 3 Nummer 1 bis 7 genannten Bestimmungen anzuwenden.“

(a) Schon wesentlich konkreter stellt der BGH sodann einleitend klar, dass auch der Abschluss oder die Änderung eines Wohnraummietvertrages in den Schutzbereich des Fernabsatzrechts fallen können.⁴ Die weitere und für das vorliegende Verfahren zentrale Frage, ob dem Mieter einer Wohnung bei einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach Maßgabe der §§ 558a Abs. 1, 558b Abs. 1 BGB ein Widerrufsrecht nach den Regelungen des Fernabsatzrechts zustehen kann, war in Rechtsprechung Schrifttum bislang heftig umstritten.⁵ Der BGH verneint sie nach den Regeln der sog. *teleologischen Reduktion*, also der einschränkenden Auslegung des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB – im Klartext: *Der Schutzzweck des Fernabsatzrechts erfordert nicht die Eröffnung einer Widerrufsmöglichkeit für den Mieter hinsichtlich seiner erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 BGB.*

(b) *Das Verfahren einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewährleistet bereits den hinreichenden Schutz des Mieters:* Der Vermieter muss das Erhöhungsverlangen in Textform dem Mieter erklären und nachvollziehbar begründen (§ 558a Abs. 1 und 2 BGB). Für die Entscheidung, ob er der Mieterhöhung zustimmt, steht dem Mieter *eine angemessene Überlegungsfrist* zu – bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Verlangens (§ 558b Abs. 2 Satz 1, Abs. 4 BGB). Damit ist sichergestellt, dass der Mieter die Berechtigung des Erhöhungsverlangens *ohne eine Druck- oder Überrumpelungssituation* „zumindest ansatzweise“ überprüfen kann.⁶ Eines zusätzlichen Schutzes, wie er im Fernabsatzrecht zum Ausgleich des bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz typischerweise beste-

² Rn. 20 ff

³ Rn. 25

⁴ Rn. 26

⁵ ausführlich hierzu Rn. 28 - 38

⁶ Rn. 53 - 55

henden und unter Umständen zu Fehlentscheidungen führenden Informationsdefizits des Verbrauchers vom Gesetz bezweckt ist, bedarf es daher bei der einvernehmlichen Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht.⁷ Dies gilt insbesondere auch für die Möglichkeit eines Widerrufs der vom Mieter gemäß § 558b BGB erteilten Zustimmung zur Mieterhöhung; er ist entbehrlich.

Leitsätze:

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.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) Die überfällige Klarstellung: Die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung nach § 558 BGB ist nicht widerrufbar

Das Urteil ist wegen seiner umfangreichen dogmatischen Ausführungen, insbesondere auch zu dem Spezialgebiet des Fernabsatzrechts, keine „leichte“ Lektüre, es überzeugt aber voll und ganz, wenn man sich etwas Zeit dafür nimmt. Für die Praxis bringt es die überfällige Klarstellung, dass der Mieter seine einmal erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach den besonderen Bestimmungen des §§ 558 ff BGB nicht nach den Regeln des Fernabsatzrechts widerrufen kann. Damit entfällt für den Vermieter die Notwendigkeit einer Widerrufsbelehrung im Zusammenhang mit seinem Erhöhungsverlangen, wie sie in der Praxis wohl üblich war (vgl. dazu den Hinweis in Grundeigentum 2018, Heft 20, S. 1235)

2) Widerrufsmöglichkeit bei anderen mietrechtlichen Rechtsgeschäften⁸

Das Urteil vom 17. Oktober 2018 gilt ausschließlich und unmissverständlich nur für die Mieterhöhung nach § 558 BGB. Für *andere mietrechtliche Rechtsgeschäfte*, an denen *als Vermieter ein Unternehmer* i.S.d. § 14 BGB und *als Mieter ein Verbraucher* (§ 13 BGB) beteiligt sind und die ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (*Fernabsatzverträge*, § 312c BGB) oder *außerhalb von Geschäftsräumen des Vermieters* (§ 312b BGB)

⁷ Rn. 56

⁸ vgl. hierzu auch Grundeigentum 2018, 1497

abgeschlossen werden, bleibt es bei den Regeln für Verbraucherverträge mit der Möglichkeit des Widerrufs (§§ 312g, 355 BGB), insbesondere also in folgenden Fällen:

- freiwillige Vereinbarung einer Mieterhöhung nach § 557 BGB,
- Vereinbarung über *Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen* einschließlich der künftigen Höhe der Miete gemäß § 555f BGB;
- *sonstige Vereinbarungen* hinsichtlich des Wohnraummietverhältnisses, etwa zu den Betriebskosten oder zu einer Untervermietung.

3) *Bestätigung der Entscheidung durch Urteil vom 24. April 2019*

In einem aktuellen Urteil vom 24. April 2019⁹ hat der VIII. Senat den Ausschluss des Widerrufs der nach § 558b BGB erklärten Zustimmung nach den Bestimmungen des Fernabsatzrechts noch einmal in vollem Umfang bestätigt.

⁹ VIII ZR 62/18 (bislang nur in juris veröffentlicht, Stand 20. Mai 2019), Rn. 19 - 22