

Kann ein Mieter nach einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters eine unter Vorbehalt stehende Zustimmung abgeben? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 24.01.2020, 63 S 159/19

I.

Bei einem Wohnungsmietvertrag hat der Vermieter verschiedene Möglichkeiten, die Miete während des Mietverhältnisses anzupassen. Eine dieser Möglichkeiten ist die Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete. Spricht der Vermieter eine solche Mieterhöhung aus, hat der Mieter verschiedene Reaktionsmöglichkeiten. Eine davon ist die Zustimmung zur Mieterhöhung. Das LG Berlin hat es sich mit der Frage beschäftigt, welche rechtlichen Konsequenzen es hat, wenn der Mieter diese Zustimmung unter Vorbehalt abgibt.

II.

Aus den Entscheidungsgründen des LG Berlin ist nicht ersichtlich, welche Klage der klagende Vermieter gegen die beklagten Mieter erhoben hatte. Jedenfalls haben die beklagten Mieter in der Berufungsinstanz widerklagend die Rückzahlung von EUR 1.380,00 verlangt. Hierbei handelt es sich um unter Vorbehalt gezahlte Miete nach einer Mieterhöhung. Das LG Berlin hat dieses Verlangen der beklagten Mieter zurückgewiesen. Diese hätten zwar vor Ablauf der für den Vermieter geltenden Frist zur Erhebung Klage auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Zustimmungsklage) unter Vorbehalt geleistet, nach Ablauf dieser Frist aber drei Jahre lang vorbehaltlos die Miete gezahlt. Daher sei ihr Verhalten nunmehr als Zustimmung zu werten.

III.

Der Entscheidung des LG Berlin ist nicht zuzustimmen. Das Verhalten der Mieter konnte aufgrund des erteilten Vorbehaltes gerade nicht als Zustimmung gewertet werden.

1.

a)

Um bei einem auf Dauer angelegten Wohnungsmietverhältnis die Miete anzupassen, hat der Vermieter unter anderem die Möglichkeit, eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete auszusprechen. Diese Mieterhöhung wird – anders als die Mieterhöhung nach einer Modernisierung – nur wirksam, wenn der Mieter ihr zustimmt. Nach einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Vermieter hat der Mieter folgende Reaktionsmöglichkeiten:

- er stimmt der Mieterhöhung ausdrücklich zu
- er schweigt, zahlt aber dreimal vorbehaltlos die erhöhte Miete
- er schweigt und zahlt auch die erhöhte Miete nicht

b)

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung ausdrücklich zu wird der Mietvertrag dahingehend geändert, dass die neue erhöhte Miete zu zahlen ist. Auch wenn die Voraussetzungen des Fernabsatzgesetzes vorliegen, kann der Mieter seine Zustimmung nicht widerrufen. Anders ist dies, wenn die Zustimmung zur Mieterhöhung in einer Situation erfolgte, welche die Voraussetzungen des Haustürwiderrufgesetzes erfüllt (d.h. entweder hat der Mieter die Zustimmung zu Hause abgegeben oder in einer Situation die eine ähnliche Drucksituation für ihn aufbaut). Ebenso wenig kann der Mieter seine Zustimmung zurücknehmen, wenn sich später irgendwelche Mängel der Mieterhöhung herausstellen, etwa dass die zugrunde gelegte Fläche größer ist als in Wirklichkeit.

c)

Oftmals tritt die Situation ein, dass der Mieter schweigt aber kommentarlos die erhöhte Miete zahlt. Durch die Rechtsprechung ist klargestellt, dass jedenfalls mit der dritten kommentarlosen Zahlung der erhöhten Miete ein Verhalten des Mieters vorliegt, dass als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden kann. Ob auch die zweimalige Zahlung oder gar die einmalige Zahlung als konkludente Zustimmung gewertet werden kann, ist weiter offen.

c)

Schweigt der Mieter und zahlt er auch die erhöhte Miete nicht, kann der Vermieter nicht von einer Zustimmung ausgehen. Er muss dann innerhalb einer bestimmten Frist Zustimmungsklage erheben. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, ist die gesamte Mieterhöhung hinfällig.

2.

a)

In der vom LG Berlin entschiedenen Mieterhöhung hatte der Mieter die erhöhte Miete gezahlt, gleichzeitig aber zweimal einen Vorbehalt erklärt, sich die Rückforderung vorzubehalten. Das LG Berlin geht davon aus, dass mit dem Ablauf der Frist zur Erhebung der Zustimmungsklage eine zeitliche Zäsur eintritt. Jedenfalls wenn der Mieter danach den Vorbehalt nicht wiederholt, sei sein Verhalten als Zustimmung zu werten.

Für den Vermieter ist es höchst gefährlich sich auf diese Rechtsprechung zu verlassen. Der BGH hat in einer Entscheidung von 2018 festgehalten, dass im Falle eines Mieterhöhungsverlangens maßgebend sei, ob ein objektiver Empfänger, der den Inhalt des Angebots des Vermieters auf Erhöhung der Miete und alle sonstigen Umstände kennt, aus dem Verhalten des Mieters den Schluss auf einen Rechtsbindungswillen und damit auf die Zustimmung zur Mieterhöhung ziehen würde (vgl. BGH, VIII ZB 74/16).

Ein Mieter, der vor Ablauf der Frist des Vermieters zur Erhebung der Zustimmungsklage zweimal bei der Zahlung der erhöhten Miete einen Vorbehalt erklärt, bringt aber deutlich zum Ausdruck, dass er gerade keinen Rechtsbindungswillen hat und gerade nicht endgültig die erhöhte Miete als neue Miete gelten lassen möchte. Es stellt sich die Frage, wie das LG Berlin entschieden hätte, wenn die Mieter nach Ablauf der Frist nochmals einen Vorbehalt angebracht hätten. Richtig verstanden hätte das LG Berlin dann eine Zustimmung verneint. Es besteht daher für den Vermieter die große Gefahr, dass eine Zustimmung auch dann verneint wird, wenn die Mieter nur vor Ablauf der Frist für die Erhebung der Zustimmungsklage ein Vorbehalt ausbringen. Der Vermieter kann entgegen der Auffassung des LG Berlin nicht mit der notwendigen Sicherheit davon ausgehen, dass der ausgebracht Vorbehalt mit Ablauf der Frist für die Erhebung der Zustimmungsklage seine Wirksamkeit verliert. Eine andere Kammer des LG Berlin hatte abweichend von der hier besprochenen Entscheidung des LG Berlin auch bereits entschieden, dass eine Zahlung unter Vorbehalt keine Zustimmung zur Mieterhöhung sei (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2020 - 64 S 95/20).

b)

Umgekehrt bedeutet dies für Mieter, dass sie sich kein Hintertürchen offenlassen können. Sie können gerade nicht zur Vermeidung einer Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung die erhöhte Miete zahlen, sich aber durch einen Vorbehalt die Möglichkeit offen lassen doch noch die erhöhte Miete zurückzufordern. Vielmehr gibt es für Mieter nur die Möglichkeit, entweder unwiderruflich die Zustimmung zur Mieterhöhung zu erteilen oder – wenn die Mieter die Mieterhöhung für unrichtig halten – das Risiko eines Prozesses auf sich zu nehmen.

#### IV.

Spricht der Vermieter eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete aus ist die Zustimmung des Mieters notwendig, damit diese endgültig wirksam wird. Unterlässt der Mieter diese Zustimmung muss der Vermieter rechtzeitig Zustimmungsklage erheben. Der Mieter kann sich des Risikos dieser Zustimmungsklage nicht dadurch entledigen, dass er unter Vorbehalt zahlt. Sowohl für Mieter, wie auch Vermieter ist es daher wichtig rechtzeitig vor Ablauf der Frist zur Erhebung der Zustimmungsklage juristisch prüfen zu lassen, ob die ausgesprochene Mieterhöhung rechtmäßig ist. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.