

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zu, wird es für den Mieter schwierig diese Zustimmung zu widerrufen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 11.12.2019, VIII ZR 234/18

I.

Wohnungsmietverhältnisse sind auf unbestimmte Zeiträume abgeschlossen. Das Gesetz stellt daher dem Vermieter verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die Miete anzupassen. Eine davon ist die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Erhöhung tritt nicht automatisch ein, sondern der Mieter muss dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zustimmen. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, welche Rechte einem Mieter zustehen, wenn er dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zustimmt hat und sich nachträglich herausstellt, dass die Wohnung kleiner ist als angenommen.

II.

Kläger und Beklagte waren von 2006-2014 durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. 2007, 2009, 2011 und 2013 hatte die Beklagte jeweils eine Anpassung der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete vom Kläger verlangt. Der Kläger hat jeweils zugestimmt. In diesen Mieterhöhungen gab die Beklagte die Größe der Wohnung mit 113,66 m² an. Tatsächlich beträgt die Größe der Wohnung nur 102,11 m².

Mit der Klage macht der Kläger Rückzahlung überzahlter Miete von Oktober 2007 bis Dezember 2014 geltend. Die Beklagte könne aus den Mieterhöhungsvereinbarungen nur entsprechend der tatsächlichen Größe der Wohnung eine erhöhte Miete verlangen. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin ist die Beklagte zur Zahlung von EUR 5.163,80 verurteilt worden. Auf die Revision hin hat der BGH die Klage abgewiesen. Auch wenn die Wohnung nicht so groß sei wie in den Mieterhöhungsvereinbarungen angenommen, seien die Mieterhöhungsvereinbarungen weiterhin Grundlage für die Zahlung der erhöhten Mieten. Der Beklagte habe auch keinen Anspruch darauf, dass die Vereinbarungen abgeändert würden. Auch wenn die tatsächliche Wohnungsgröße angesetzt würde, hätte die Beklagte eine entsprechende Mieterhöhung gerichtlich durchsetzen können. Maßgeblich sei, dass auch die erhöhten Mieten die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreiche. Dem Kläger sei es auch zuzumuten an den Mieterhöhungsvereinbarungen festgehalten zu werden; hätte er wie von ihm behauptet die Vereinbarungen bei Kenntnis der tatsächlichen Wohnungsgröße jeweils nicht abgeschlossen und gekündigt, hätte er Kosten für eine Wohnungssuche aufbringen müssen. Es auch nicht davon auszugehen, dass nach dem örtlichen Mietmarkt eine Wohnung zu vergleichbaren Mieten hätte gefunden werden können. Daher hätten die Mieterhöhungsvereinbarungen für ihn keine negativen wirtschaftlichen Folgen.

III.

1.

Die Entscheidung des BGH zeigt, dass Mieter vor Abschluss einer Mieterhöhungsvereinbarung diese genau prüfen müssen und es den Mietern nachträglich nur schwer möglich ist, sich von dieser nachträglich wieder zu lösen:

Die Mieterhöhungsvereinbarung bleibt nach dem BGH auch dann Grundlage der Mietzahlungen, wenn sich nachträglich herausstellt, dass die Mietwohnung kleiner ist als angenommen. Dem Mieter steht zwar ggfls. ein Anspruch auf Vertragsanpassung zu. Dies setzt aber voraus, dass es dem Mieter nicht zumutbar ist an der Mieterhöhungsvereinbarung festgehalten zu werden.

Eine solche Unzumutbarkeit hat der BGH in vorangegangenen Entscheidungen angenommen, wenn in der Mieterhöhungsvereinbarung eine Miete vereinbart wird, die – unter Annahme einer Wohnungsgröße die über der tatsächlichen Wohnungsgröße liegt - bereits der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht und somit unter Verwendung der tatsächlichen Wohnungsgröße sich nunmehr eine Miete ergibt, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Beispiel: Vermieter V verlangt von Mieter M eine Erhöhung der Miete auf insgesamt EUR 400,00. Er gibt die Größe der Wohnung mit 100 m² an. Tatsächlich beträgt die Größe der Wohnung nur 80 m². M stimmt dem Mieterhöhungsverlangen zu. Die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei EUR 4,00 / m².

In dem Beispiel entspricht die neue Miete von EUR 4,00 / m² der ortsüblichen Vergleichsmiete, wenn die Wohnungsgröße 100 m² beträgt. Bei einer Wohnungsgröße von 80 m² liegt die neue Miete mit EUR 5,00 / m² deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Nach der Rechtsprechung des BGH wäre es dem Mieter unzumutbar an der Einigung über die Mieterhöhung festgehalten zu werden.

2.

Hieran hält der BGH auch in der vorliegenden Entscheidung fest. Für Vermieter gibt dies Veranlassung bei dem Mieterhöhungsverlangen genau zu prüfen, ob die Wohnungsgröße tatsächlich korrekt angesetzt ist. Reizt der Vermieter die mögliche Mieterhöhung voll aus und vereinbart mit dem Mieter eine neue Miete, die nur dann der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht, wenn die Wohnung auch tatsächlich so groß ist, wie angegeben muss der Vermieter auch in Zukunft damit rechnen, dass hier ein Anpassungsanspruch bejaht wird, wenn die Wohnung tatsächlich kleiner ist als angegeben.

3.

In der besprochenen Entscheidung lagen die vereinbarten Mieten aber auch bei Verwendung der tatsächlichen Wohnungsgröße immer noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hier hat der BGH entschieden, dass es dem Mieter zumutbar sei an der Zustimmung zu der Mieterhöhungsvereinbarung festgehalten zu werden. Insbesondere war für den BGH auch ein Kriterium, dass nach der örtlichen Marktlage der Mieter immer noch besser stand als er bei Kündigung des alten und Abschluss eines neuen Mietvertrages stehen würde.

Für Mieter bedeutet dies: liegt die neue Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wird es zukünftig schwierig die Mieterhöhungsvereinbarung nachträglich abzuändern, wenn die Wohnung kleiner ist als gedacht. Es sind dann weitere Argumente notwendig, um zu zeigen, dass ein Festhalten an der Mieterhöhungsvereinbarung unzumutbar ist.

4.

Die Entscheidung des BGH ist zu einer freiwilligen Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen ergangen. Nicht selten muss aber der Vermieter die Zustimmung des Mieters einklagen. Entspricht die verlangte neue Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete gibt das Gericht der Klage statt. Gehen Mieter und Vermieter übereinstimmend von einer bestimmten Wohnungsgröße aus, kann es vorkommen, dass die Wohnungsgröße ungeprüft übernommen wird. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH die in der besprochenen Entscheidung entwickelten Rechtsgedanken auch auf die Abänderung einer durch das Gericht ausgesprochenen Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters überträgt. Da bei einer solchen Zustimmungsklage aber nichts weiter erfolgt, als die Zustimmung des Mieters durch das Gericht auszusprechen und somit die Lage nicht anders ist, als hätte der Mieter von sich aus zugestimmt, spricht viel dafür, dass auch in solchen Fällen eine Abänderung nur schwer möglich.

5.

Vermieter sollten sich nicht darauf verlassen, dass ein Verlangen des Mieters überzahlte Miete zurückzuzahlen an der Verjährung scheitert. Damit die Verjährung des Rückzahlungsanspruches des Mieters beginnt, muss der Mieter positive Kenntnis darüber haben, dass die in dem Mieterhöhungsverlangen angesetzte Wohnungsgröße zu hoch ist, d.h. die Wohnung tatsächlich kleiner ist. Die Verjährung beginnt somit erst mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Mieter von der tatsächlichen Wohnungsgröße Kenntnis erlangt. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Wohnung auszumessen und auch aus einer vor Einzug erfolgten Wohnungsbesichtigung kann keine positive Kenntnis der tatsächlichen Wohnungsgröße abgeleitet werden. Aus dem mitgeteilten Sachverhalt der besprochenen Entscheidung ergibt sich nur, dass der Kläger erstmals 2013 die in den Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche angezweifelt habe. Unterstellt, dass der Kläger erst 2013 Kenntnis von der tatsächlichen Wohnungsgröße hatte, war auch eine Rückzahlung der Mieten für die Jahre 2007-2010 nicht durch Verjährung abgeschnitten; auch für diese Jahre begann die Verjährung erst 2014 zu laufen und wurde durch die Klage rechtzeitig gehemmt.

Vermieter müssen daher damit rechnen, dass auch die Mieten lange zurückliegender Jahre gefährdet sind, wenn die Wohnung sich als kleiner als angegeben herausstellt. zurückgezahlt kommen.

IV.

Verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete hat der Mieter zwei Reaktionsmöglichkeiten: er kann das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ablehnen oder ganz oder teilweise zustimmen. Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zu bleibt diese Zustimmung auch dann wirksam, wenn sich die Wohnung nachträglich kleiner als gedacht herausstellt. Eine Anpassung kommt nur in Betracht, wenn ein Festhalten an der Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen für den Mieter unzumutbar wäre. Ob im Einzelfall das Festhalten an der Zustimmung zu Mieterhöhungsverlangen unzumutbar ist, bedarf der eingehenden juristischen Prüfung. Hier sollte anwaltliche Beratung hinzugezogen werden. 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.