

Wie oft kann ein Mieter kommentarlos nach einer Mieterhöhung die erhöhte Miete zahlen, bevor dies als Zustimmung zu der Mieterhöhung ausgelegt wird? – Anmerkung zu Beschluss des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 30.01.2018, VIII ZB 74/16

I.

Jährlich werden in Deutschland Tausende von Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausgesprochen. Diese Mieterhöhung tritt nicht automatisch ein, sondern der Mieter muss zustimmen. Diese Zustimmung kann vom Mieter nicht nur ausdrücklich, sondern auch durch Handlungen erteilt werden, denen im Rechtsverkehr die Bedeutung einer Zustimmung beigemessen wird. In der Praxis bedeutsam ist die kommentarlose Zahlung der erhöhten Miete durch den Mieter. Gibt der Mieter keine ergänzende Erklärung ab, stellt sich die Frage ob dies als Zustimmung gewertet werden kann. Die Entscheidung des BGH gibt hier Klarheit.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger forderte im November 2015 die Beklagte auf, einer Erhöhung der monatlichen Miete um EUR 47,00 ab Februar 2016 zuzustimmen. Die Beklagte überwies im Februar, März und April 2016 die erhöhte Miete, gab aber keine Erklärung ab.

Daher erhob der Kläger Klage auf Zustimmung zu der Mieterhöhung. Während des Prozesses unterzeichnete die Beklagte doch noch eine Zustimmungserklärung. Der Kläger erklärte den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Die Beklagte schloss sich dem nicht an. Das Amtsgericht verpflichtete den Kläger zur Zahlung der Kosten des Rechtsstreits. Die vom Kläger dagegen eingelegte sofortige Beschwerde blieb erfolglos.

Auch der BGH verpflichtet den Kläger zur Zahlung der Kosten des Rechtsstreits. Ohne das erledigende Ereignis (d. h. die Unterzeichnung der Zustimmungserklärung durch die Beklagte) wäre der Kläger ebenfalls unterlegen. Die 3-malige Zahlung der erhöhten Miete sei eine Zustimmung gewesen.

III.

1.

Erhöht der Vermieter die Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete tritt die Änderung der Miete nicht automatisch ein. Vielmehr muss der Mieter zustimmen. Unterlässt der Mieter die Zustimmung hat der Vermieter einen einklagbaren Anspruch, sofern seine Mieterhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

2.

Der Mieter kann die Zustimmung ausdrücklich abgeben. Dann besteht für Mieter und Vermieter Klarheit. Der Mieter kann die Zustimmung aber auch durch ein Verhalten abgeben, welches bei objektiver Betrachtung als Zustimmung gewertet werden kann. In der Praxis ist oftmals anzutreffen, dass Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen schweigen, jedoch kommentarlos die erhöhte Miete zahlen.

In der Rechtsprechung wird teilweise bereits in der 1. Zahlung eine Zustimmung gesehen, teilweise nach der 2. Zahlung, teilweise auch erst nach der 3. Zahlung oder auch erst nach späteren Zahlungen. Durch die Entscheidung des BGH steht nunmehr fest, dass jedenfalls nach der 3. Zahlung eine Zustimmung angenommen werden kann.

3

a)

Offen bleibt damit, ob bereits die 1. oder 2. Zahlung nach einer Mieterhöhung als Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden kann. Der BGH hat dies offengelassen.

Bei der 1. Zahlung kann eher nicht von einer Zustimmung ausgegangen werden. Der Vermieter kann nicht ausschließen, dass der Mieter einen Vorbehalt anbringen wollte, dies aber bei der Überweisung doch vergessen hat. Bei der 2. Zahlung ist dies zwar schon unwahrscheinlicher, aber immer noch nicht auszuschließen. Da der BGH die 3. Zahlung als Zustimmung anerkannt hat besteht kein Bedürfnis des Vermieters sich auf solche unsicheren Gedankenspiele einzulassen. Es sollte entsprechend die 3. Zahlung abgewartet werden bzw. der Mieter ausdrücklich nochmals aufgefordert werden.

b)

Umgekehrt besteht für Mieter die einer Mieterhöhung nicht widersprechen wollen keine Sicherheit, bei einer kommentarlosen Zahlung der erhöhten Miete die Kosten einer Mieterhöhungsklage nicht tragen zu müssen. Erhebt der Vermieter zwischen der 2. und 3. Mietzahlung Klage auf Zustimmung ist nicht gesichert, dass die Gerichte dem Vermieter vorschnelles Handeln vorwerfen werden. Mietern ist vielmehr anzuraten, in solchen Fällen die Zustimmung ausdrücklich abzugeben.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.