

Mietvertrag und Zustimmung zur Mieterhöhung ein Fernabsatzgeschäft? Mit Anmerkung zu Urteilen des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 10.03.2017, 63 S 248/16 und vom 14.09.2016, 18 S 357/15

I.

Nicht immer wird ein Wohnungsmietvertrag mit Verbrauchern in den Geschäftsräumen des Vermieters geschlossen. Oft übersendet der Vermieter den Mietvertrag per Post an den Mieter. Bei Mieterhöhungen ist die Übersendung der Erhöhungserklärung per Post sogar die Regel. Kann der Mieter die Unterschrift unter den Mietvertrag bzw. eine erklärte Zustimmung zur Mieterhöhung als Fernabsatzgeschäft widerrufen?

II.

Ein solcher Widerruf wäre möglich, wenn die Unterzeichnung eines per Post erhaltenen Mietvertrages oder einer Mieterhöhung zum Anwendungsbereich der Vorschriften des BGB über das Fernabsatzgeschäft (§§ 312b ff. BGB) gehören würde. Dies muss derzeit als offen angesehen werden. Exemplarisch zeigt sich dies an Urteilen zweier Kammern des Landgerichts Berlin vom 10.03.2017 und 14.09.2016. Bei beiden Entscheidungen hatten Vermieter Mieterhöhungen ausgesprochen, diese per Post übersandt und die Mieter hatten die Zustimmung erklärt. Die Differenz zwischen alter und neuer Miete zahlten die Mieter jeweils unter Vorbehalt. Später widerriefen sie ihre Zustimmung zur Mieterhöhung und forderten die Differenzmiete zurück.

1.

Die 63. Zivilkammer wendet in ihrem Urteil vom 10.03.2017 die Verbraucherschutzvorschriften des BGB für Fernabsatzgeschäfte auch auf Mieterhöhungen an. Der Vermieter habe aber kein Vertriebs- oder Dienstleistungssystem im Sinne dieser Vorschriften für den Fernabsatz vorgehalten. Nach Schriftbild und Fließtext des Erhöhungsschreibens sei von dessen hinreichender Individualität auszugehen. Andere Großvermieter verfügten über automatisierte Software im Sinne des Fernabsatzes.

Somit verneint die 63. Zivilkammer das Vorliegen eines Fernabsatzgeschäftes und wies die Klage des Mieters ab.

2.

Dagegen hält die 18. Zivilkammer in ihrem Urteil die Vorschriften für den Verbraucherschutz bei Fernabsatzgeschäften schon gar nicht für anwendbar. Aus der Begründung des Gesetzgebers bzgl. dieser Vorschriften lasse sich herleiten, dass Erklärungen über Mieterhöhungen nicht unter diesen Schutz fallen sollten. Zudem käme es bei Anwendung dieser Vorschriften zu widersprüchlichen Folgen aufgrund mietrechtlicher Sonderbestimmungen. Stimme der Mieter der Mieterhöhung nicht zu, müsse der Vermieter innerhalb einer bestimmten Frist Klage auf Zustimmung erheben. Habe der Mieter zunächst zugestimmt, widerrufe er jedoch später seine Erklärung, könne jedoch die Klagefrist schon abgelaufen sein. Zudem könne ein Mieter auch stillschweigend durch sein Handeln, insbesondere indem er die geforderte Miete mehrfach zahle, seine Zustimmung zu der Erhöhung zum Ausdruck bringen. Bei einem solchen konkludenten Handeln sei ein wirksamer Widerruf jedoch nicht möglich.

Daher prüfte die 18. Zivilkammer des LG Berlin nicht einmal, ob ein Fernabsatzgeschäft vorlag und wies die Klage des Mieters ab.

3.

Diese unterschiedlichen Auffassungen der beiden Kammern des Berliner Landgerichts verdeutlichen die Rechtsunsicherheit für Vermieter, aber auch Mieter. Eine sichere Einschätzung, ob die Zustimmung zu einer per Post übersandten Mieterhöhungserklärung widerrufen werden kann, ist derzeit nicht möglich.

Vergrößert wird die Unsicherheit auch dadurch, dass die 63. Zivilkammer auf den Automatisierungsgrad einer ggfls. eingesetzten Software abstellt. Ob die verwendete Software, sowie Schriftbild und Fließtext des Erhöhungsschreibens von den zur Entscheidung berufenen Richtern noch als individuell oder bereits als automatisiert einstufen, hängt von der Anschauung des einzelnen Richters ab. Hieraus ergeben sich für Vermieter und Mieter Unsicherheiten.

Es ist derzeit nicht bekannt, ob gegen eines der beiden Urteile Revision eingelegt wurde. In absehbarer Zeit ist aber nicht mit einer Klärung durch den BGH zu rechnen. Mietern und Vermietern bleibt daher nur die Prüfung im Einzelfall, ob ein Widerruf der Zustimmung zu einer Mieterhöhung (bzw. der Willenserklärung zum Abschluss eines Mietvertrages) möglich sein könnte.

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. Hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.