

Auch das Widerrufsrecht hat seine Grenzen - BGH erklärt den Verbraucherwiderruf bei einer Zustimmung zur Mieterhöhung für nicht anwendbar.

Mietrecht: **Verlangt ein Vermieter per Brief die Zustimmung zu einer Mieterhöhung, kann der Mieter seine zunächst erteilte Zustimmung zur Erhöhung nicht einfach widerrufen. Zwar ist die Mieterhöhungsvereinbarung unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief) zustande gekommen, jedoch ist eine erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters vom Anwendungsbereich des Verbraucherwiderrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist. Dem Mieter steht ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zu.**

(Urteil des BGH vom 17. Oktober 2018, Az. VIII ZR 94/17)

Der Fall: Der Kläger, ein Berliner Mieter, klagte gegen seinen Vermieter, der ihn unter Bezugnahme auf den Mietspiegel brieflich dazu aufforderte, einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen. Der Kläger stimmte zunächst zu, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend entrichtete er die erhöhte Miete nur unter Vorbehalt und verlangte mit seiner Klage die Rückzahlung der seiner Meinung nach zu viel gezahlten Miete, sowie die Feststellung, dass sich die Miete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe.

Bereits in den Vorinstanzen hat die Klage keinen Erfolg gehabt. Zu Recht wie der BGH in seiner neuesten Entscheidung bestätigte:

- Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstreckt das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“, jedoch ist der Anwendungsbereich dieser Vorschrift einschränkend dahingehend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nicht gegeben ist, da die §§ 558 ff BGB (Vorschriften zu Mieterhöhungen) dem Mieter ausreichend Schutz gewähren.
- Das Widerrufsrecht soll den Mieter grundsätzlich vor Fehlentscheidungen aufgrund psychischen Drucks und Informationsdefizit schützen. Bei einer Mieterhöhung kann aber der Vermieter ohnehin frühestens nach Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Zustimmung klagen und muss dieses auch begründen, wodurch für beim Mieter keine Drucksituation und kein Informationsdefizit entsteht.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&Datum=Aktuell&nr=88522&linked=pm&Blank=1>

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner