

Keine Zustimmungspflicht des Mieters zu Mieterhöhung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias Radu, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Der Mieter ist nicht verpflichtet, einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters durch schriftliche Erklärung ausdrücklich zuzustimmen, wie das Amtsgericht Berlin-Schönefeld unlängst entschieden hat.

Der Fall:

Dem nun vom Amtsgericht Berlin-Schöneberg entschiedenen Rechtsstreit lag das Begehren einer Vermieterin zugrunde, der Mieter habe dem Mieterhöhungsverlangen trotz zwischenzeitlicher Zahlung der Mieterhöhung ausdrücklich und schriftlich zuzustimmen. Hierauf jedoch hat die Vermieterin nach Ansicht des Gerichts keinen Anspruch, obwohl eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung bestand.

Die Entscheidung:

Die Klägerin verlangte eine schriftliche Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab April 2009. Die Beklagten erteilten ihre Zustimmung nicht in schriftlicher Form, sondern zahlten ab April 2009 monatlich regelmäßig die erhöhte Miete durch Überweisung. Die Klägerin verlangte unter Hinweis auf eine entsprechende Klausel in dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag, der für sämtliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages die Schriftform vorsieht, die Abgabe der schriftlichen Zustimmung. Ihrer Meinung nach lasse sich aus der Überweisung jedenfalls nicht entnehmen, dass beide Beklagten der Mieterhöhung zugestimmt haben.

Das Amtsgericht hat die Klage gleichwohl abgewiesen. Nach Ansicht des Gerichts seien die Beklagten nicht zur Erteilung der schriftlichen Zustimmung verpflichtet. Denn von Gesetzes wegen sei eine besondere Form der Zustimmungserklärung nicht vorgesehen. Diese könne vielmehr in jeder beliebigen Form abgegeben werden, auch konkludent durch mehrmalige vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete. Für eine konkludente Zustimmung genüge die zweimalige, vorbehaltlose Zahlung.

Die Beklagten hätten nach Ansicht des Gerichts vorliegend durch ihre mehrfache vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete deutlich erkennbar zu verstehen gegeben, dass sie der begehrten Mieterhöhung zustimmten. Der Anspruch der Klägerin auf Abgabe der Zustimmung sei daher gemäß § 362 Abs. 1 BGB erloschen. Spätestens in ihrer Klageerwiderung hätten die Beklagten ihre Zustimmung erklärt.

Nichts anderes ergebe sich im Hinblick auf die Schriftformklausel des Mietvertrages. Nach Auffassung des Gerichts ist diese Klausel unwirksam, da sie gegen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über Allgemeine Geschäftsbedingungen verstoße. Denn § 558b BGB schreibe die Schriftform der Zustimmung gerade nicht vor; durch die Schriftformklausel des Mietvertrages entstehe beim Mieter aber der Eindruck, dass entgegen der Gesetzeslage die Schriftform zwingend

einzuhalten und eine mündliche Änderungsvereinbarung - wie hier der Mieterhöhung - unwirksam sei. Die Klausel benachteilige die Beklagten daher unangemessen.

Praxishinweis:

Zukünftig wird einem Vermieter nicht mehr ohne weiteres zur Klageerhebung zu raten sein, wenn der Mieter auf ein Mieterhöhungsverlangen bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist die Zustimmung hierzu nicht ausdrücklich erteilt hat. Vielmehr wird der Vermieter gehalten sein, zu prüfen, ob der Mieter wenigstens für zwei Monate die erhöhte Miete gezahlt hat und dadurch konkludent die Zustimmung zur Mieterhöhung erteilt hat. Der Vermieter läuft ansonsten Gefahr, die Kosten des gerichtlichen Verfahrens tragen zu müssen.

Dem Vermieter wird dringend anzuraten sein, die Einzahlungsbelege in Zukunft sorgfältig aufzubewahren, da es sich insofern um Beweismittel für die Vertragsänderung handelt, die gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zur Geltendmachung von rückständigen Mietzahlungen vor Gericht benötigt werden.

Andererseits wird durch wenigstens zweimalige vorbehaltlose Zahlung des Mieters ein mitunter aus formellen Gründen eigentlich unwirksames Mieterhöhungsbegehren dergestalt geheilt, dass der Mieter sich nachfolgend nicht mehr auf Formfehler berufen können. Dem Mieter wird daher im Zweifel nur Zahlung mit deutlichem Hinweis auf etwaigen Vorbehalt zu raten sein.

AG Berlin-Schönefeld, Urteil v. 02.09.2009, Az. 6 C 280/09

RA Matthias Radu, 18.11.2009

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.