

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB

Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. In Rechtsprechung und Literatur ist seit jeher umstritten, welche Handlungen des Mieters als Zustimmung im Sinne des § 558 b BGB zu qualifizieren sind.

Mit Sicherheit kann von einer Zustimmung bei Vorliegen einer schriftlichen Erklärung ausgegangen werden, die von sämtlichen Mietern unterzeichnet ist. In diesem Zusammenhang darf nochmals auf § 100 Absatz 3 des Zivilgesetzbuches der DDR hingewiesen werden. Demnach wurden auch Ehegatten zur Mietpartei, wenn der andere Ehegatte zu DDR-Zeiten einen Wohnungsmietvertrag für die gemeinsame Ehwohnung abschloss, obwohl nur er als Vertragspartner im Vertrag genannt war. Es empfiehlt sich bei derart langfristig bestehenden Mietverträgen also auch heute noch eine Mieterbestandsanalyse.

Umstritten ist jedoch die Rechtslage, wenn keine solche ausdrückliche schriftliche Zustimmung erteilt wird sondern bspw. der erhöhte Betrag schlicht gezahlt wird oder der Mieter auf dem Anrufbeantworter des Vermieters eine zustimmende Mitteilung hinterlässt.

Nach einem am 30.12.2008 veröffentlichten Urteil des AG Berlin-Schöneberg vom 21.05.2008, Az. 6 C 158/08, hat der Vermieter keinen Anspruch auf schriftliche Zustimmung. In der mehrmaligen vorbehaltlosen Zahlung des erhöhten Mietbetrages durch den Mieter liege die Zustimmung nach § 558 b BGB.

Die Entscheidung reiht sich in eine Vielzahl ähnlicher Entscheidungen ein, soweit es die Auslegung des konkludenten Verhaltens des Mieters – die mehrmalige Zahlung – anbelangt.

Neu ist aber die ausdrückliche Feststellung des Gerichts, dass ein Vermieter keinen Anspruch auf Abgabe einer schriftlichen Erklärung besitze, weil das Gesetz eine bestimmte Form für die Abgabe dieser Erklärungen nicht vorsehe.

Auch eine Nachricht auf dem Anrufbeantworter müsse notfalls genügen und rechtfertige keine Zustimmungsklage des Vermieters. Eine solche Klage müsse mangels Rechtsschutzbedürfnis abgewiesen werden.

Fazit:

Da Nachrichten auf Anrufbeantwortern nicht konserviert werden können, werden die Vermieter mit derartigen Entscheidungen zur Erstellung von „Abhörprotokollen“ gezwungen, die von 2 geeigneten Zeugen unterzeichnet werden müssen. Mehrmalige erhöhte Mietzahlungen lassen sich buchhalterisch ohne weiteres nachweisen.

Unsicher ist die Rechtslage aber nach wie vor bei nur einmaligen erhöhten Mietzahlungen innerhalb der Zustimmungs- bzw. Klagefrist, sowie ob dies nur Fälle der aktiven Überweisung durch den Mieter oder auch der Duldung des Bankeinzuges durch den Vermieter betrifft – letzterenfalls fehlt eine aktive Handlung des Mieters.

Offen ist noch, wie die Rechtsprechung eine Formularymietvertragsklausel beurteilen wird, in der sich der Mieter einen Anspruch auf schriftliche Zustimmung zu etwaigen Erhöhungsverlangen ausbedingt. In Konsequenz der bisherigen Rechtsprechung zu Schriftformklauseln wird die Wirksamkeit eher fraglich sein.

Schließlich bitten wir um Beachtung, dass die Klagefrist des § 558 b Abs. 2 eine Ausschlussfrist ist.

§ 558b BGB: Zustimmung zur Mieterhöhung

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) **Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.**
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Wird diese Frist versäumt – gleich aus welchem Grund - kann nur ein weiteres Erhöhungsverlangen ausgesprochen werden, wobei dann entsprechend neue Fristen laufen.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE