

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
--	---	---

Bundesgerichtshof lehnt Anwendung des fernabsatzrechtlichen Widerrufsrechts bei Mieterhöhungen ab

In einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17. Oktober 2018, VIII ZR 94/17, gab es eine neue Entscheidung über die Widerrufsmöglichkeit von mietrechtlichen Willenserklärungen.

Der gewerbliche Vermieter einer Wohnung hatte den Mieter aufgefordert, seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu erklären. Dies tat der Mieter, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Danach zahlte er die Mieterhöhung für einen Zeitraum von zehn Monaten unter Vorbehalt. Klageweise verlangt er die Rückzahlung dieser Erhöhungsbeträge. Das Amtsgericht Pankow-Weißensee und das Landgericht Berlin lehnten die Forderung ab. Der Bundesgerichtshof hat in seiner neuen Entscheidung die Revision zurückgewiesen. Begründet wird dies damit, dass die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen nach den §§ 558 Abs. 1, 558 a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucher Widerrufs nicht erfasst sei und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zustehe.

Der BGH vertritt diese Auffassung deshalb, weil das Widerrufsrechts vor Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters schützen soll.

Bei einer Mieterhöhung bestehe eine solche Gefahr aber nicht. Denn der Vermieter müsse die Mieterhöhung begründen. Damit habe der Mieter die Möglichkeit, die sachliche Berechtigung der Erhöhung zu überprüfen. Es bestehe daher weder ein Informationsdefizit noch eine Drucksituation.

Außerdem gebe es für den Mieter eine angemessene Überlegungsfrist, da er zwei volle Kalendermonate Zeit habe, die Berechtigung der Mieterhöhung zu überprüfen.

In einer ähnlichen Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17. Mai 2017, VIII ZR 29/16, hat der BGH noch gegenteilig entschieden.

Hier war es allerdings so, dass der gewerbliche Vermieter in der Wohnung des Mieters erschienen und die Vertragsparteien dort eine Modernisierungsvereinbarung getroffen haben.

In diesem Fall hat der Bundesgerichtshof eine Widerrufsmöglichkeit der Vereinbarung gesehen.

Noch nicht geklärt ist die Frage, ob der Vermieter bei einem möglichen Widerruf des Mietvertrages durch den Mieter einen Anspruch auf Zahlung von Miete bzw. Nutzungsentgelt besitzt, oder ob ein solcher Anspruch ausgeschlossen ist.

Insoweit sollten Vermieter auf Nummer sicher gehen und bei Mietverträgen, sofern sie gewerblich tätig sind, was bei privaten Vermietern bei mehreren Wohnungen der Fall ist, eine Widerrufsbelehrung vorlegen.