ZfIR 2018, A 7

BGH: Widerrufsrecht bei Mieterhöhung per Brief

Der BGH verhandelt am 17. 10. 2018 zur Frage des Bestehens eines fernabsatzrechtlichen Widerrufsrechts eines Mieters nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung, die per Brief erfolgte (**Az.: VIII ZR 94/17**).

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Im Juli 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch die Hausverwaltung den Kläger unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015 brieflich auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete von 807,87 € auf 929,15 € zuzustimmen. Dem kam der Kläger zwar zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend entrichtete er von Oktober 2015 bis Juli 2016 die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete lediglich unter Vorbehalt.

Das Berufungsgericht ging in seiner Entscheidung davon aus, dass im Grundsatz auch bei Zustimmungserklärungen zu Mieterhöhungsverlangen wegen § 312 Abs. 4 Satz 1, § 312 Abs. 3 № 7 BGB ein Widerrufsrecht des Verbrauchers gemäß § 312g BGB bestehe, sofern es sich dabei um einen im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrag (§ 312c, § 312 Abs. 1 BGB) handele. Die Vorschriften über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) enthielten insoweit keine vorrangigen Sonderregelungen.

Im vorliegenden Fall handele es sich aber nicht um einen Fernabsatzvertrag im Sinne von § 312c BGB. Denn der Vertragsschluss zwischen dem Kläger als Verbraucher und der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, sei zwar unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief), nicht jedoch im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB).

(PM BGH Nr. 158/2018 v. 26. 9. 2018)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG