

» Mietrecht « von Massimo Füllbeck [0166]

Mieterhöhung: Konkludente Mieterhöhungsvereinbarung durch dreimalige Zahlung der erhöhten Miete?

Die Zustimmungserklärung ist nach § 558b Abs. 1 BGB formlos möglich. Sie kann deshalb nach allgemeinen Grundsätzen auch konkludent, insbesondere durch Zahlung der erhöhten Miete erklärt werden.

Eine dreimalige Zahlung der erhöhten Miete kann als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden.

BGH, Beschluss vom 30.01.2018
VIII ZB 74/16

Der Fall:

Die beklagte Mieterin erhielt mit Schreiben vom 23. November 2015 eine Aufforderung der Vermieterin, einer Mieterhöhung um monatlich 47€ auf eine Gesamtmiete in Höhe von 432€ monatlich zum 1. Februar 2016 unter Verwendung der beigelegten Zustimmungserklärung zuzustimmen.

Die beklagte Mieterin hatte die Zustimmungserklärung zunächst nicht unterzeichnet, aber in den Monaten Februar, März und April 2016 die erhöhte Miete an die Vermieterin überwiesen.

Nachdem die Vermieterin Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhob, unterzeichnete die beklagte Mieterin die vorbereitete Zustimmungserklärung. Der Rechtsstreit wurde in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Verfahrenskosten wurden allerdings der Vermieterin auferlegt. Damit war die Vermieterin nicht einverstanden.

Das Problem:

Gemäß § 558b Abs. 1 und 2 BGB schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit

Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens, soweit er der Mieterhöhung zugestimmt hat. Stimmt der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zu, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen.

Fraglich war im vorliegenden Fall, ob durch die freiwillige Zahlung der Mieterin eine konkludente Zustimmung vorlag und der damit eingeleitete Rechtsstreit zu Unrecht geführt wurde.

Die Entscheidung des BGH:

Die Rechtsbeschwerde der Vermieterin hatte keinen Erfolg.

Der BGH wies darauf hin, dass die Zustimmung zur Mieterhöhung formlos möglich ist und daher auch konkludent, also durch schlüssiges Verhalten des jeweiligen Mieters, erfolgen kann. Ob die Zahlung als konkludente Zustimmung gilt, ist in erster Linie vom Tatrichter zu klären.

Aus Sicht des BGH gab es im vorliegenden Fall keine Bedenken gegen die Bewertung der Vorinstanz, dass die dreimalige Zahlung der Mieterhöhung als konkludente Annahme der Mieterhöhung bewertet wurde.

Da die Klägerin aus diesen Gründen unterlegen gewesen wäre, entspricht es auch billigem Ermessen, ihr die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat nicht entschieden, dass durch eine dreimalige Zahlung immer eine konkludente Erhöhungsvereinbarung zustande kommt.

Es bleibt also stets eine Frage des Einzelfalls bzw. Bewertung des jeweiligen Tatrichters.

Soweit der Vermieter also eine Klage auf Zustimmung einreicht und die Mieter den erhöhten Betrag ohne konkrete schriftliche Zustimmung zahlen, verbleibt weiterhin eine Rechtsunsicherheit bei den mit der Klage entstehenden Prozesskosten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ