»» Mieterhöhung: Zustimmung zu einem formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen

Eine Mieterhöhungsvereinbarung, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen steht, ist selbst unwirksam.

AG Bremen, Urt. v. 5.2.2015 – 9 C 515/14
BGB § 558a

Das Problem

Der Vermieter übergibt dem Mieter in dessen Wohnung ein Schreiben v. 7.3.2013 mit dem er die Miete ab 1.6.2013 um monatlich 76 € erhöht. Eine Begründung für die Mieterhöhung nennt das Schreiben nicht. Es enthält aber folgenden Passus: „Ich habe das Schreiben erhalten und stimme der Mietanpassung zu". Der Mieter unterzeichnet und gibt das Schreiben dem Vermieter zurück. Die erhöhte Miete zahlt er dann aber nicht. Das Mietverhältnis endet zum 16.9.2013. Der Mieter klagt auf Herausgabe der geleisteten Kaution, der Vermieter rechnet mit den nicht gezahlten Erhöhungsbeträgen für die Zeit vom 1.6. bis 15.9.2013 auf.

Die Entscheidung des Gerichts

Das AG Bremen gibt dem Mieter Recht. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei begründet, die Aufrechnung des Vermieters gehe mangels Gegenanspruchs ins Leere. Das Mieterhöhungsschreiben vom 7.3.2013 enthalte keine Begründung i.S.d. § 558 Abs. 1, 3 BGB und sei damit formell unwirksam. Zwar habe der Mieter das Schreiben unterzeichnet und sich damit mit der Mieterhöhung einverstanden erklärt. Aber auch diese einvernehmliche Mieterhöhung sei unwirksam, weil sie gegen die Schutzvorschriften der §§ 558 ff. BGB verstoße. Die §§ 558a Abs. 5, 558b Abs. 4 BGB bestimmten ausdrücklich, dass abweichende Vereinbarungen unwirksam seien. Damit seien nicht nur abweichende Vereinbarungen **vor** dem Mieterhöhungsverlangen gemeint (z.B. im Mietvertrag). Dazu das AG Bremen im Wortlaut:

> Nach dem Schutzzweck der Normen und dem weit gefassten Wortlaut der §§ 558a V, 558b IV BGB kann zumindest eine Mietzinsvereinbarung, die – wie vorliegend – im unmittelbaren Zusammenhang mit einem unwirksamen Mietanhebungsverlangen steht, nicht wirksam sein. ... Andernfalls würde die spezielle Regelung des § 558 III BGB untergraben.

Das AG Bremen sieht durchaus, dass Rechtsprechung und Literatur überwiegend anderer Meinung sind (Verweis u.a. auf LG Mainz v. 29.10.1991 – 3 S 103/91, WuM 1992, 136; AG Münster v. 26.2.1985 – 49 C 112/85, WuM 1985, 364; *Dickersbach* in Erman/BGB, 14. Aufl. 2014, § 558b Rz. 10), es folgt dieser Meinung aber nicht. Das AG Bremen sieht sich auch nicht durch ein entgegenstehendes Urteil des BGH (BGH v. 8.10.1997 – VIII ZR 373/96, MDR 1998, 30 = NJW 1998, 445) gebunden. Denn dieses habe, wie auch die Urteile des LG Mainz und des AG Münster, die alte Rechtslage nach dem MHG betroffen. § 10 Abs. 1 Hs. 2 MHG habe bei Unwirksamkeit des Mieterhöhungsschreiben ausdrücklich eine Heilung durch nachträgliche Zustimmung vorgesehen. Diese Heilungsmöglichkeit sei aber nicht in das neue Recht übernommen worden.

Konsequenzen für die Praxis

Die Auffassung des AG Bremen ist abzulehnen. Sie überhöht den Mieterschutz zu Lasten der Vertragsfreiheit, die immerhin auch im Wohnraummietrecht gilt. Wenn sich die Parteien auf eine Mieterhöhung einigen, haben die Gerichte dies zu akzeptieren, auch im Zusammenhang mit einem formell unwirksamen Mieterhöhungsbegehren. So sieht es auch die herrschende Meinung (vgl. neben den genannten Zitaten noch: *V. Emmerich* in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl. 2014, § 558b BGB Rz. 1; *Börstinghaus* in Blank/Börstinghaus, BGB, 4. Aufl. 2014, § 558b Rz. 15; wie das AG Bremen aber *Artz* in MünchKomm/BGB, 6. Aufl. 2012, § 558b Rz. 3; *Paschke*, NZM 2008, 705 [708]). Erforderlich ist allerdings, dass der Mieter das Schreiben des Vermieters auch als Angebot zum Abschluss einer Änderungsvereinbarung verstehen musste und nicht als einseitige Mieterhöhung (BGH v. 20.7.2005 – VIII ZR 199/04, MietRB 2006, 1 = MDR 2006, 82 = ZMR 2005, 848). Das war hier der Fall. Daher wäre eher zu prüfen gewesen, ob der Mieter in seiner Wohnung überrumpelt wurde und die Mieterhöhungsvereinbarung als Haustürgeschäft widerrufbar war (§§ 312 Abs. 1 Nr. 1 a.F., 355 BGB a.F.; dazu *J. Emmerich* in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl. 2014, § 557 BGB Rz. 10 ff.). Das AG Bremen spricht diese Frage an, lässt sie aber ausdrücklich offen.

Beraterhinweis

Der Vermieteranwalt sollte selbstverständlich auf ein formell und materiell wirksames Mieterhöhungsverlangen hinwirken; nur wenn die Voraussetzungen für eine Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB nicht vorliegen, mag man versuchen, die Zustimmung des Mieters auf anderen Wegen zu erreichen. Der Mieteranwalt muss nicht aufgeben, wenn der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung schon erklärt hat.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M., www.aclanz.de