


<b>Autor:</b>	Joachim Wichert	<b>Quelle:</b>	
<b>Anmerkung zu:</b>	OLG Karlsruhe v. 14.11.2017 8 U 87/15	<b>Fundstelle:</b>	Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln MietRB 2018, 202
		<b>Normen:</b>	§ 286 BGB, § 535 BGB, § 556 BGB, § 556a BGB, § 556b BGB
		<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2018, 202

**Titelzeile**

**Mieterhöhung: Führt die jahrelange Nichtgeltendmachung von Erhöhungsbeträgen zu deren Verlust?**

**Vorinstanz**

zu 8 U 87/15, LG Karlsruhe - 8 O 498/13

**Leitsatz**

Die jahrelange Nichtgeltendmachung von Erhöhungsbeträgen aus vertraglichen Mieterhöhungen führt ohne das Hinzutreten besonderer Umstände weder zu einem (konkludenten) Erlassvertrag noch zu einer Verwirkung.

**Das Problem** Im Nachtrag zu einem Gewerbemietvertrag vereinbaren die Parteien eine Vertragsverlängerung von drei Jahren und zusätzlich ein Optionsrecht des Mieters zur Verlängerung um weitere drei Jahre. Dazu enthält der Nachtrag auch folgende Klausel: „Die Grundmiete ändert sich bei Optionsausübung, beginnend ab dem 1.1.2009 um 2 % p.a.“ Im Grundmietvertrag ist vereinbart, dass der Vermieter die Miete per Lastschriftverfahren einzieht, was auch tatsächlich geschieht.

Nach Ablauf der Festlaufzeit übt der Mieter sein Optionsrechts aus. Der Vermieter zieht weiterhin die Grundmiete per Lastschriftverfahren ein, nicht aber die Erhöhungsbeträge von 2 % pro Jahr. Erst mit Schreiben vom 6.6.2012 reklamiert das der Vermieter wie folgt. „Bei der Durchsicht Ihres Mietvertrages ist uns aufgefallen, dass die vertraglich vereinbarte Staffelmiete nicht gezahlt wurde. Wir werden bezüglich der Nachforderung auf Ihr Unternehmen zukommen.“ In der Folge zieht der Vermieter die rückständigen wie die künftigen Erträge weiterhin nicht per Lastschriftverfahren ein. Im Jahre 2013 widerspricht der Mieter dem Einzug der bisherigen und künftigen Erhöhungsbeträge.

Der Vermieter erhebt Klage, in der er u.a. die Erhöhungsbeträge für die Jahre 2010 bis 2013 nebst Fälligkeitszinsen geltend macht. Das erstinstanzliche LG Karlsruhe gibt insofern der Klage statt. Der Mieter geht in Berufung.

**Die Entscheidung des Gerichts**

Das OLG Karlsruhe weist die Berufung hinsichtlich der Hauptforderung zurück. Dies erläutert das Gericht wie folgt: Indem der Vermieter die Mieterhöhungsbeträge jahrelang weder durch Lastschrift einzog noch in anderer Weise geltend gemacht habe, habe er auf diese Beträge nicht verzichtet. Einen einseitigen Verzicht auf schuldrechtliche Forderungen sehe das Gesetz nicht vor. Ebenso wenig sei ein Erlassvertrag nach § 397 Abs. 1 BGB anzunehmen. Ein entsprechendes Angebot müsse unmissverständlich sein; es gelte ein strenger Maßstab. In der jahrelangen Nichtgeltendmachung der Mieterhöhungsbeträge könne kein konkludentes Angebot auf Abschluss eines Erlassvertrages gesehen werden. Denn der Mieter habe in seine Überlegungen einbeziehen müssen, dass der Vermieter grundsätzlich keinen Anlass habe, bestehende Forderungen zu erlassen, und das Verhalten schlicht auch darauf beruhen konnte, dass das Eingreifen der Staffelmietvereinbarung übersehen wurde.

Auch habe der Vermieter das Recht auf die Erhöhungsbeträge nicht verwirkt. Unterliege ein Anspruch der regelmäßigen Verjährung von drei Jahren (§§ 195 , 199 BGB ), könne eine weitere Abkürzung dieser Verjährungsfrist durch Verwirkung nur unter ganz besonderen Umständen angenommen werden (Verweis auf BGH v. 23.1.2014 - VII ZR 177/13 , MDR 2014, 449 = NJW 2014, 1230). Deswegen übe auch die obergerichtliche Rechtsprechung bei der Frage des Verwirkens von Mietforderungen, etwa aus Spitzenbeträgen bei automatischen Mieterhöhungen durch Gleitklauseln, regelmäßig Zurückhaltung (Verweis auf OLG Brandenburg v. 9.4.2008 - 3 U 106/07 , juris Rz. 16). Hier fehle es schon an dem erforderlichen Umstandsmoment. Denn der Mieter habe nicht vorgetragen, dass ihm durch die jahrelange Nichtgeltendmachung der Erhöhungsbeträge ein unzumutbarer Nachteil entstanden sei.

**Konsequenzen für die Praxis** Mit Recht ist das OLG Karlsruhe zurückhaltend bei der Annahme eines Erlassvertrags oder der Verwirkung.

**Beraterhinweis** Erstaunlich häufig machen Vermieter Mieterhöhungen aus Nachlässigkeit nicht geltend, etwa im Falle einer Wertsicherungsklausel. Das mag zwar nur in seltenen Fällen zu Rechtsverlusten führen. Aber es beeinträchtigt die Liquidität des Vermieters und kann zu unnötigen Auseinandersetzungen mit dem Mieter führen. Ein durchdachtes Vertrags- und Forderungsmanagement wirkt dem entgegen.

RA Dr. *Joachim Wichert*, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

#### **Mehr zum Thema:**

Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2018, 201 (vorstehend).