



**Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen des
Vermieters muss nicht schriftlich, sondern
kann auch konkludent erfolgen**
- News vom 19.11.2009 -

Das Amtsgericht Berlin-Schöneberg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob dem Vermieter ein Anspruch auf schriftliche Zustimmung zu einem gestellten Mieterhöhungsverlangen zusteht.

(Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 02.09.2009, AZ: 6 C 280/09)

Sachverhalt (verkürzt):

Zwischen den Parteien besteht ein Wohnraummietverhältnis. Die Klägerin verlangte von den Beklagten die schriftliche Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete. Die Beklagten unterschrieben die Zustimmungserklärung nicht, zahlten aber ab dem geforderten Zeitpunkt die erhöhte Miete.

Die Klägerin erhob Klage und verwies darauf, dass sie die Zustimmung der Beklagten in Schriftform verlangt habe und dass dies nach dem geschlossenen Mietvertrag erforderlich sei. Den durch die Beklagten vorgenommenen Überweisungen sei eine Zustimmung nicht zu entnehmen.

Entscheidung:

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Es führte aus, dass die Beklagten Mieter der begehrten Mieterhöhung konkludent zugestimmt haben. Diese konkludente, d. h. durch schlüssiges Handeln erteilte Zustimmung sei darin zu erblicken, dass die Mieter die von der Klägerin verlangte erhöhte Miete zu dem von der Klägerin verlangten Zeitpunkt gezahlt haben.

■ **BERLIN**
KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

■ **HAMBURG**
HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

■ **BRANDENBURG (HADEL)**
KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

■ **DRESDEN**
ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

Es wies weiterhin darauf hin, dass sich dem Gesetz nicht entnehmen lasse, dass für die Zustimmung eine besondere Form erforderlich sei. Das Gesetz verlange Schriftform noch nicht einmal für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, sondern lasse hierfür die Textform ausreichen. Vor diesem Hintergrund könne die Reaktion auf das Verlangen des Vermieters ebenso grundsätzlich formfrei erfolgen.

Dem stehe auch nicht die im Mietvertrag enthaltene Schriftformklausel entgegen. Denn diese Klausel verstoße gegen § 307 BGB, weil sie die Mieter unangemessen benachteilige. Denn eine solche Klausel erwecke bei Mietern entgegen der gesetzlichen Grundentscheidung den Eindruck, dass eine lediglich mündliche Abrede unwirksam sei.

Stellungnahme:

Der Entscheidung ist – jedenfalls für den hier vorliegenden Fall – zuzustimmen. Insofern ein Mieter entsprechend der durch den Vermieter ergangenen Aufforderung pünktlich die vom Vermieter geforderte Miete zahlt, kann dies nur als Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen gewertet werden. Anders liegt der Fall jedoch dann, wenn der Mieter lediglich eine Teilzustimmung erklären will und deshalb lediglich einen teilweise erhöhten Mietzins zahlt. Für diesen Fall verfängt die Argumentation des Gerichts nicht. Denn in diesem Fall wird der Antrag auf Erhöhung der zu zahlenden Miete des Vermieters unter einer Abänderung angenommen. Nach der gesetzlichen Konstellation handelt es sich bei einer solchen abändernden Annahme um ein neues Angebot, welches wiederum durch den Vermieter anzunehmen ist. Zumindest in einem derartigen Fall müsste davon ausgegangen werden, dass eine Zustimmung nicht erteilt worden ist.

Jan Hartmann

Rechtsanwalt