

Widerrufsbelehrung auch bei Vergleichsmietenerhöhungen?

Nach den seit dem 13.06.2014 geltenden §§ 312 Abs. 1 BGB i.V.m. § 312 g BGB steht einem Verbraucher bei Verbraucherverträgen im Sinne von § 310 Abs. 3 BGB, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen werden, und die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben, ein Widerrufsrecht gem. § 355 BGB zu. Nach § 312 Abs. 4 BGB gilt dieses Widerrufsrecht auch für Wohnraummietverträge, die zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher geschlossen werden. Dieses Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen gilt nicht nur für den Abschluss des Mietvertrages sondern auch für andere, spätere vertragliche Vereinbarungen betreffend das Mietverhältnis wie z.B. Änderungs- und Aufhebungsverträge. Fraglich ist allerdings, ob das Widerrufsrecht auch für Vergleichsmietenerhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 ff. BGB gilt. Denn die Vergleichsmietenerhöhung wird nicht durch einseitige Erklärung des Vermieters wirksam, wie z.B. bei der Modernisierungsmietenerhöhung, sondern bedarf für ihre Wirksamkeit der Zustimmung des Mieters. Es handelt sich demzufolge ebenfalls um eine den Vertrag ändernde Vereinbarung. Da in den meisten Fällen das in der Mieterhöhungserklärung des Vermieters liegende Vertragsangebot dem Mieter auf dem Postweg zugeht, wäre ein Fall des Fernabsatzes gegeben, so dass sich damit die Voraussetzungen für die Anwendung des Widerrufsrechts gegeben wären.

Ob die Rechtsprechung dieses Widerrufsrecht auch auf Vergleichsmietenerhöhungen eines Unternehmers gegenüber einem Verbraucher anwenden wird, ist derzeit unklar. Zur Sicherheit sollten daher Unternehmer bei einer Vergleichsmietenerhöhung gegenüber einem Verbraucher eine entsprechende Widerrufsbelehrung beifügen.

Umfang des Begründungserfordernisses bei Mieterhöhung nach qualifiziertem Mietspiegel

Nach Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof nunmehr entschieden, dass der Vermieter, der sein Mieterhöhungsverlangen auf einen Mietspiegel stützt, zur Begründung nicht mehr die in den entsprechenden Rasterfeldern vorhandenen Mietzinsspannen angeben muss. Vielmehr reicht es nach der vorbenannten Entscheidung aus, wenn im Erhöhungsverlangen das entsprechende Rasterfeld angegeben wird. Der Mietspiegel muss dem Erhöhungsverlangen dann nicht beigelegt werden, wenn es sich um einen allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt. Allerdings empfiehlt es sich aus Sicherheitsgründen, vorsichtshalber eine Ablichtung des entsprechenden Mietspiegels beizufügen.

Anwendbarkeit eines Mietspiegels für Mieterhöhungen in Einfamilienhäusern nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 17. September 2008 (VIII ZR 58/08)

Zur Begründung eines Erhöhungsverlangens für die Mieter eines Einfamilienhauses kann auch auf den einschlägigen Mietspiegel der Gemeinde zurückgegriffen werden. Zwar gilt der Mietpreisspiegel auch der Hansestadt Rostock nur für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 3 und mehr Wohnungen, so dass er nach bisheriger Rechtsprechung als Begründungsmittel für die Erhöhung der Miete eines Einfamilienhauses nicht herangezogen werden konnte. Dies wird sich nach der vorbenannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes nunmehr ändern, so dass auch die Miete eines Einfamilienhauses unter Bezugnahme auf den Mietspiegel jedenfalls dann verlangt werden kann, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Mehrfamilienhäuser liegt.