

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 22 – 30. Oktober 2018

### > Kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Mieters nach Mieterhöhungsverlangen des Vermieters

#### **BGH, Urteil vom 17.10.2018, Az.: VIII ZR 94/17**

Der Mieter hat kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht nachdem er einer fernmündlichen Mieterhöhung zur ortsüblichen Miete zugestimmt hat.

Im Juli 2015 forderte die beklagte Vermieterin den Kläger unter Hinweis auf den Berliner Mietspiegel per Brief auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete von EUR 807,87 auf EUR 929,15 zuzustimmen. Der Kläger stimmte zunächst zu, erklärte allerdings kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. In den Monaten Oktober 2015 bis Juli 2016 zahlte der Kläger die monatlich erhöhte Miete, jedoch nur unter Vorbehalt. Mit der Klage verlangt er Rückzahlung der Erhöhungsbeträge für die Zeit in Höhe von EUR 1.211,80 sowie Feststellung, dass sich die Netto-Kaltmiete nicht erhöht habe.

Der BGH wies die Revision zurück und entschied, dass die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht unter den Anwendungsbereich des Verbraucherrücktritts bei Fernabsatzverträgen fällt und daher dem Mieter ein Widerrufsrecht hieraus nicht zusteht. Dies begründet der BGH damit, dass das Widerrufsrecht vor Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie Informationsdefiziten des Mieters schützen soll. Ein solches Schutzbedürfnis sei in diesem Fall nicht gegeben, da dies bei Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durch andere Regelungen, z.B. die Begründungspflicht des Vermieters zum Mieterhöhungsverlangen und die zweimonatige Überlegungsfrist des Mieters bis der Vermieter auf Zustimmung klagen kann, erreicht wird. Bis dahin kann der Mieter seine Entscheidung treffen, ob er zustimmt oder nicht. Es fehlt damit an einer Überrumpelsituation. Somit ist bereits durch die Regelungen im Gesetz sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der Verbraucherschützenden Regelungen erfüllt ist.

**Fazit:** Eine Erleichterung für Vermieter. Hat der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt, so kann er später diese Zustimmung nicht aufgrund eines fernabsatzrechtlichen Widerrufsrechts widerrufen.

## Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney-at-Law (New York)  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25  
+ 49 (40) 22 92 97 – 750  
E-Mail: harald.reitze@roedl.de

## Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79  
E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 30. Oktober 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.