

Neues aus der Rechtsprechung

Zustimmung zur Mieterhöhung kann widerrufen werden

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete werden nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Der muss spätestens zum Ablauf der Zustimmungsfrist – laufender Monat, in dem er die Mieterhöhung erhalten hat, plus zwei weitere Monate – zustimmen, wenn die Mieterhöhung zulässig und gerechtfertigt ist. Stimmt der Mieter nicht zu, muss der Vermieter klagen, wenn er seine Mieterhöhung durchsetzen will. Das Landgericht Berlin (63 S 248/16) hat jetzt entschieden, dass der Mieter ein Widerrufsrecht hat. Widerruft er seine Zustimmung zur Mieterhöhung, gilt seine Zustimmung als nicht abgegeben. Soweit er schon die erhöhte Miete gezahlt hat, kann der die Rückzahlung dieser Mietanteile verlangen. Der Mieter hat 14 Tage Zeit, seine Zustimmungserklärung zu widerrufen. Hat der Vermieter nicht ausdrücklich auf dieses Widerrufsrecht hingewiesen, verlängert sich die Widerrufsfrist um 12 Monate.

Dieses Widerrufsrecht gilt allerdings nur, soweit die Mieterhöhung als Fernabsatzgeschäft zu werten ist und der Vermieter gewerblich Wohnungen vermietet. Entscheidend für ein Fernabsatzgeschäft ist aber ein organisiertes Betriebs- und Dienstleistungssystem, der Vermieter muss in seinem Unternehmen die personellen, sachlichen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen haben, die notwendig sind, um regelmäßig Geschäfte im Fernabsatz zu bewältigen. Dieses System muss den Eindruck erwecken, dass mit einer größeren oder zumindest nicht von vorn herein individuellen Anzahl von Mietern Verträge/Mieterhöhungen im Fernabsatzwege vereinbart werden. Beispiel: Gewerbliche Großvermieter, die für die Versendung von Mieterhöhungen entsprechende Software verwenden und lediglich den Mieternamen, die Wohnung, Fläche und Angaben zur Miete austauschen. Kein Fernabsatzgeschäft liegt vor, wenn ein inhaltlich nur auf den einzelnen Mieter bezogenes, individuelles Schreiben verschickt wird.

Aktuelle Infos

- **Mietpreisbremse I:** Ein Amtsrichter in Hamburg-Altona hat Zeitungsberichten zufolge entschieden, die Hamburger Verordnung über die Einführung der Mietpreisbremse sei unwirksam. Das ist bisher das einzige Urteil, das die Rechtsgrundlage für die Mietpreisbremse anzweifelt. Eine Begründung des Urteils liegt bisher nicht vor. Wir erwarten, dass dieses Urteil vor dem Landgericht Hamburg keinen Bestand haben wird. Das Landgericht Berlin (65 S 424/16) bestätigte jedenfalls im März diesen Jahres noch, die Bundesregelung und die darauf fußende Landesregelung seien verfassungsgemäß und in Ordnung. Auch der Bayerische Verfassungsgerichtshof (Vf.3-VII-16) kommt kam im April diesen Jahres zu diesem Ergebnis.
- **Mietpreisbremse II:** Auch wenn die Regelungen zur Mietpreisbremse rechtlich in Ordnung sind, das Problem ist, die Mietpreisbremse wirkt nicht. Die Wiedervermietungsmieten steigen ungebremst weiter. Das belegt jetzt auch ein von Bündnis 90/Die Grünen veröffentlichtes Gutachten. Danach beträgt die Verletzungsquote der Mietpreisbremsenregelung bundesweit 44 %. Das bedeutet, fast jedem zweiten Wohnungsangebot liegt ein Gesetzverstoß zugrunde. Mietern entsteht laut Gutachten dadurch ein finanzieller Schaden in Höhe von 310 Millionen Euro pro Jahr. Hochgerechnet auf die fünfjährige Gültigkeit des Gesetzes sind das 1,5 Milliarden Euro.
- **Strom und/oder Gas abgestellt:** Wird die Strom oder Gasrechnung nicht bezahlt, kann der Energieversorger die Leitung zudrehen. Aus einer Antwort der Berliner Wirtschaftsverwaltung folgt, dass im vergangenen Jahr tausende Berliner teils wochenlang ohne Strom auskommen mussten, weil sie ihre Rechnung nicht bezahlt hatten. Betroffen waren mehr als 17.800 Haushalte. Das sind 15 % mehr als noch im Vorjahr. Im Schnitt mussten die säumigen Zahler 32 auf Strom, also Herd, Kühlschrank, Telefon, Internet usw., verzichten. Bei wichtigen Heizträger Gas gab es im letzten Jahr 2.100 Unterbrechungen für säumige Kunden.

Mieter-Tipp

Achtung Hundekot

Lässt ein Tierhalter seine Hunde trotz entgegenstehender Verbotsschilder frei auf fremden Grundstücken laufen, kann er auf Unterlassung und Ersatz der für die Beseitigung des Hundekots entstandenen Kosten in Anspruch genommen werden, entschied das Landgericht Berlin (23 O 251/16). Das Bekoten des Grundstücks stellt eine Beschädigung und Verunstaltung, mithin eine Substanzverletzung des Eigentums dar. Der Aufwand von 22,15 Euro für das zweimalige Beseitigen von Hundescheiße ist ein angemessener Aufwand. Dabei ist nicht nur der zeitliche Aufwand, sondern auch der Umstand zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Entfernen von Hundescheiße jedenfalls dann um eine äußerst unangenehme Arbeit handelt, wenn man mit den Tieren nicht emotional verbunden ist, und die deshalb entsprechend entlohnt werden muss.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)