

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Zustimmung zur Mieterhöhung durch Zahlung

Die Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete durch schlüssiges Verhalten, also Zahlung der geforderten Mieterhöhung reicht aus. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZB 74/16). Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete werden nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Stimmt der nicht zu, muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Mieterüberlegungsfrist Klage vor dem Amtsgericht auf Zustimmung erheben, wenn er seine Mieterhöhung durchsetzen will.

Hier hatte der Vermieter zum 1. Februar die Miete erhöht und dann, weil er die geforderte schriftliche Zustimmungserklärung des Mieters nicht erhalten hat, im April auf Zustimmung zur Mieterhöhung geklagt. Der Mieter hatte aber die Mieterhöhung bereits für die Monate Februar, März und April pünktlich gezahlt. Der Bundesgerichtshof stellte jetzt klar, dass der Mieter der Mieterhöhung bereits vor Einreichung der Klage stillschweigend wirksam zugestimmt hatte, weil er die geforderte Mieterhöhung dreimal in Folge vorbehaltlos gezahlt hatte. Eine schriftliche Erklärung könne der Vermieter nicht verlangen, eine entsprechende Formvorschrift gebe es im Gesetz nicht. Entscheidend sei, dass der Mieter durch sein Verhalten der Mieterhöhung konkludent, also durch schlüssiges Verhalten, zugestimmt habe. Aus der dreimaligen vorbehaltlosen Zahlung der erhöhten Miete könne kein anderer Schluss gezogen werden, als Zustimmung zur Mieterhöhung. Dabei komme es nicht darauf an, ob der Mieter seinen Dauerauftrag geändert oder die erhöhte Miete durch Einzelüberweisung gezahlt habe. In beiden Fällen sei der Mieter tätig geworden und da er keinerlei Vorbehalte erklärt habe, sei klar, dass er zustimmen wollte.

## Aktuelle Infos

- **Koalitionsvertrag unterschrieben:** Fast sechs Monate nach der Bundestagswahl haben CDU, CSU und SPD am Montag den 177-seitigen Koalitionsvertrag unterschrieben. Am Mittwoch, dem 14. März, um 9 Uhr, steht im Bundestag dann die Wahl von Angela Merkel zur Bundeskanzlerin an. Merkel benötigt die so genannte Kanzlermehrheit, also 355 von 709 Stimmen. CDU, CSU und SPD stellen zusammen 399 Abgeordnete. Läuft alles nach Plan, wird Angela Merkel gegen 11 Uhr von Bundespräsident Franz-Walter Steinmeier zur Bundeskanzlerin ernannt. Gegen 12 Uhr findet dann im Bundestag die Vereidigung der Bundeskanzlerin und der Minister statt. Für die Bereiche Bauen und Wohnen ist künftig der Innenminister, Horst Seehofer (CSU), zuständig. Für Justiz und damit auch das Mietrecht wird Katarina Barley (SPD) verantwortlich sein.
- **Vonovia-Jahresbilanz 2017:** „Vonovia-Mieter machen Aktionäre glücklich“, so fasst n-tv.de die Vonovia-Jahresbilanz für das Geschäftsjahr 2017 zusammen. Die Mieten bei Deutschlands größtem Vermieter sind 2017 um 4,2 % gestiegen. Die Modernisierungsinvestitionen kletterten von 472 auf 778 Millionen Euro. In den rund 43.000 betroffenen Wohnungen stiegen die Mieten entsprechend. Den Vonovia-Aktionären wird angesichts dieser Zahlen eine Dividende von 1,32 Euro je Aktie in Aussicht gestellt, im Vorjahr waren es 1,16 Euro. Das ist eine Dividendensteigerung von 18 %.
- **Deutschland mit niedrigster Wohneigentumsquote der EU:** Mit 51,7 % liegt die Eigentumsquote in Deutschland in der EU am niedrigsten. Die zweitniedrigste Quote hat Österreich mit 55 %. Danach folgen Dänemark, England, Frankreich, Schweden und die Niederlande. Die höchste Eigentumsquote gibt es mit 96 % in Rumänien, gefolgt von Litauen (90,3 %), Kroatien (90,1 %), Slowakei (89,5 %) und Ungarn (86,3 %). Angesichts dieser Zahlen von Eurostat stellt sich schon die Frage, ob eine hohe Eigentumsquote erstrebenswert ist oder nicht.

## Mieter-Tipp

### Heizkostenprognose

Die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2017 fällt für Mieter in ölbeheizten Wohnungen deutlich höher aus als noch im Vorjahr. Nach Schätzung des Deutschen Mieterbundes müssen Mieter hier mit etwa 14 % höheren Kosten rechnen. Für eine 70 qm große Wohnung erhöhen sich damit die Heizkosten um durchschnittlich 93 Euro auf 758 Euro im Jahr. Mieter in gasbeheizten Wohnungen können mit einer allenfalls geringen Entlastung rechnen. Hier dürften die Heizkosten um etwa 1 % gesunken sein. Sie zahlen dann für die 70 qm große Wohnung rund 800 Euro im Jahr. Unverändert sind dagegen die Heizkosten für fernwärmebeheizte Wohnungen. Die 70 qm große Wohnung kostet etwa 930 Euro jährlich.



**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...](#)



**Mieterlexikon  
2018/2019**  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)