



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 94/17

Verkündet am:
17. Oktober 2018
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 312 Abs. 4 Satz 1, § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1

Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu widerrufen (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), nicht zu.

BGB § 312c Abs. 1 Halbs. 2

Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB ist nicht schon dann zu verneinen, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben.

BGH, Urteil vom 17. Oktober 2018 - VIII ZR 94/17 - LG Berlin
AG Berlin-Pankow/Weißensee

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Oktober 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Schneider, Dr. Bünger und Kosziol

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 10. März 2017 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch ihre Hausverwaltung, die B. H. V. -GmbH, den Kläger mit Schreiben vom 17. Juli 2015 auf, einer näher erläuterten Erhöhung der Nettokaltmiete um 0,79 €/m² auf 6,04 €/m² zuzustimmen. Der Kläger erklärte seine Zustimmung, widerrief diese jedoch mit Schreiben vom 27. August 2015.
- 2 Von Oktober 2015 bis Juli 2016 entrichtete er die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete unter Vorbehalt. Mit der Klage verlangt er die Rückerstattung der gezahlten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.211,80 € sowie festzustellen, dass die Nettokaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung unverändert monatlich 807,87 € betrage.

3 Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Rückerstattungs- und Feststellungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin [Zivilkammer 63], WuM 2017, 280) hat zur Begründung seiner Entscheidung, sofern für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Ein Anspruch auf Rückgewähr der unter Vorbehalt geleisteten Erhöhungsbeträge (§ 812 Abs. 1 BGB) stehe dem Kläger nicht zu, denn der Widerruf vom 27. August 2015 sei nicht wirksam. Daher sei auch das Feststellungsbegehren unbegründet.

7 Für das Berufungsgericht stehe die grundsätzliche Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB auf den Bestand des Mietverhältnisses berührende Verträge allerdings außer Frage. Dies folge aus dem eindeutigen Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1, 2 BGB. Das formalisierte Erhöhungsverfahren der §§ 558 ff. BGB - mit der Zustimmungsfrist für den Mieter und der Klagefrist für den Vermieter - gebiete nach seinem Sinn nichts anderes; die §§ 558 ff. BGB enthielten keine vorrangigen Spezialregelungen.

8 Zwar habe der Kläger, der Verbraucher sei, mit der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, einen Verbrauchervertrag (§ 310 Abs. 3 BGB) unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (§ 312c BGB) geschlossen;

die Parteien hätten ausschließlich per Brief über die Mieterhöhung kommuniziert. Jedoch könne von einem für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystem nur dann ausgegangen werden, wenn sich der Unternehmer Techniken der Fernkommunikation systematisch zunutze mache und die dabei zu schließenden Geschäfte nach ihrem Gesamtbild typische Distanzgeschäfte seien. Dies sei hier nicht Fall. Das Erhöhungsverlangen der Beklagten vom 17. Juli 2015 lasse einen die Techniken der Fernkommunikation "systematisch" verwendenden Charakter nicht erkennen. Es handele sich um ein inhaltlich auf den Kläger bezogenes Schreiben, welches individuell gefertigt sei und sich von vornherein konkret auf die von ihm gemietete Wohnung beziehe.

9 Gewerbliche Großvermieter, die eine auf die Versendung von Mieterhöhungsverlangen ausgerichtete Software verwendeten, bei der sich lediglich der Name des Mieters, die Wohnungsbezeichnung, die Fläche der Wohnung und die Angaben zur Miete einfügen ließen, verfügten zwar durchaus über derartige Systeme. Entscheidend sei jedoch der konkrete Vertragsschluss. Auf den Umfang des Wohnungsbestandes der Beklagten und auf die konkrete Anzahl der von ihr zeitgleich verfassten Erhöhungsschreiben komme es nicht an. Bereits der äußere Anschein, das Schriftbild und der auf den konkreten Fall zugeschnittene Fließtext des von der Hausverwaltung verfassten Schreibens vom 17. Juli 2015 sprächen hier gegen die Verwendung derart automatisierter Software. Daher sei der vom Kläger erklärte Widerruf unwirksam.

II.

10 Diese Beurteilung hält rechtlicher Prüfung im Ergebnis, nicht aber in der Begründung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

11 Der vom Kläger gemäß § 355 Abs. 3 Satz 1, § 357 Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 312c BGB (in der hier maßgeblichen Fassung des seit dem 13. Juni

2014 geltenden Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20. September 2013, BGBl. I S. 3642) geltend gemachte Anspruch auf Rückgewähr der gezahlten Mieterhöhungsbeträge ist ebenso wie das Feststellungsbegehren (§ 256 Abs. 1 ZPO) nicht begründet.

12 Der Kläger ist an die von ihm erklärte Zustimmung (§ 558b Abs. 1 BGB) zu dem Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 17. Juli 2015 (§ 558a Abs. 1 BGB) gebunden. Der am 27. August 2015 erklärte Widerruf der Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung ist nicht wirksam, weil insoweit der Anwendungsbereich des Widerrufsrechts bei Fernabsatzverträgen nicht eröffnet ist.

13 Zwar steht dem Verbraucher auch bei im Fernabsatz geschlossenen Verträgen über die Vermietung von Wohnraum (§ 312 Abs. 4 Satz 1 BGB) gemäß § 312 Abs. 3 Nr. 1, 7 BGB ein Widerrufsrecht nach §§ 312c, 312g Abs. 1, § 355 BGB zu. Bei Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Erhöhung der Wohnraummiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ist jedoch eine Einschränkung geboten. Obwohl der Wortsinn des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB auch solche Vereinbarungen erfasst, ist der Anwendungsbereich der § 312 Abs. 4 Satz 1, § 312c BGB mit Rücksicht auf den Regelungszweck der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und der Vorschriften über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen im Wege der teleologischen Reduktion einzuschränken. Nach dieser Maßgabe ist ein Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen im Hinblick auf eine Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) nicht gegeben.

- 14 1. Das Berufungsgericht hat hingegen rechtsfehlerhaft angenommen, die Bestimmungen des Fernabsatzrechts fänden zwar grundsätzlich auf die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558a Abs. 1 BGB Anwendung, die sachlichen Voraussetzungen des § 312c Abs. 1 BGB seien im hier gegebenen Fall jedoch nicht erfüllt, weil die Parteien des Rechtsstreits keinen Fernabsatzvertrag (§ 312c Abs. 1 BGB) geschlossen hätten.
- 15 Nach der vorbezeichneten Vorschrift sind Fernabsatzverträge Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person - hier die Hausverwaltung - und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Das Berufungsgericht hat insoweit darauf abgestellt, im gegebenen Fall sei die Vereinbarung über die Mieterhöhung nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems der Beklagten getroffen worden (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB). Diese Beurteilung wird jedoch von den tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht getragen.
- 16 a) Noch zutreffend und von der Revision unbeanstandet hat das Berufungsgericht insoweit angenommen, dass die Beklagte als Kommanditgesellschaft Unternehmerin (§ 14 Abs. 1, 2 BGB) ist und der Kläger die Mieterhöhungsvereinbarung als Verbraucher (§ 13 BGB) abgeschlossen hat.
- 17 b) Auch sind im Streitfall zum Abschluss der Mieterhöhungsvereinbarung, bei der das Angebot des Vermieters nach Maßgabe des § 558a Abs. 1 BGB abgegeben und die Annahme - als Ausdruck des Prinzips der Vertragsfreiheit - durch den Mieter nach § 558b Abs. 1 BGB erklärt wird (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, NJW-RR 2018, 524 Rn. 11; siehe

auch Senatsurteile vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 28; vom 10. November 2011 - VIII ZR 300/09, NJW 2011, 295 Rn. 14; vom 7. Februar 2007 - VIII ZR 122/05, NZM 2007, 283 Rn. 16), ausschließlich Fernkommunikationsmittel eingesetzt worden, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig anwesend waren. Die Beklagte hat dem Kläger das Mieterhöhungsverlangen, welches gemäß § 558a Abs. 1 BGB in Textform zu erklären ist, postalisch unterbreitet (vgl. § 312c Abs. 2 BGB). Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sich auch der Kläger - unabhängig davon, dass das Einverständnis des Mieters zu seiner Wirksamkeit nicht der Abgabe in schriftlicher Form bedarf (Senatsbeschluss vom 30. Januar 2018 - VIII ZB 74/16, aaO Rn. 11, 14 mwN) - der Briefform bedient. Persönliche, der Annahme eines Vertragsschlusses "unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln" entgegenstehende Kontakte (vgl. BGH, Urteil vom 27. Februar 2018 - XI ZR 160/17, NJW 2018, 1387 Rn. 20 f. mwN [zu § 312b Abs. 1 Satz 1 BGB in der bis zum 12. Juni 2014 geltenden Fassung]; Palandt/Grüneberg, BGB, 77. Aufl., § 312c Rn. 4) hat das Berufungsgericht nicht festgestellt.

- 18 c) Im Ansatz ebenfalls zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass ein Fernabsatzvertrag nicht immer schon dann anzunehmen ist, wenn der Vertrag unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande gekommen ist, sondern nur dann, wenn dies im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems geschieht (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB), wobei der Unternehmer die tatsächlichen Voraussetzungen dieses gesetzlich als Ausnahmetatbestand formulierten Falles darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen hat (BGH, Urteil vom 12. November 2015 - I ZR 168/14, WM 2016, 968 Rn. 28; siehe auch die Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BT-Drucks. 17/12637, S. 50).

- 19 aa) Der Gesetzgeber ist dabei, wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat, davon ausgegangen, die Existenz eines organisierten Fernabsatzsystems verlange, dass der Unternehmer mit - nicht notwendig aufwendiger - personeller und sachlicher Ausstattung innerhalb seines Betriebs die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen hat, die notwendig sind, um regelmäßig im Fernabsatz zu tätige Geschäfte zu bewältigen. Dabei sind an die Annahme eines solchen Vertriebs- oder Dienstleistungssystems insgesamt keine hohen Anforderungen zu stellen (BT-Drucks., aaO). Nur Geschäfte, die unter gelegentlichem, eher zufälligem Einsatz von Fernkommunikationsmitteln geschlossen werden, sollen aus dem Anwendungsbereich des Fernabsatzwiderrufs ausscheiden; die Abgrenzung im Einzelfall ist der Rechtsprechung vorbehalten (Begründung zum Regierungsentwurf eines Gesetzes über Fernabsatzverträge und andere Fragen des Verbraucherrechts sowie zur Umstellung von Vorschriften auf Euro, BT-Drucks. 14/2658, S. 30 f.; siehe auch BGH, Urteil vom 7. Juli 2016 - I ZR 30/15, NJW 2017, 1024 Rn. 51).
- 20 bb) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht insoweit angenommen, die Mieterhöhungsvereinbarung der Parteien sei schon deshalb nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen worden, weil das briefliche Angebot der Beklagten vom 17. Juli 2015 individuell auf die konkrete Wohnung zugeschnitten und ohne Verwendung "automatisierter Software" gefertigt worden sei. Der bloße Umstand, dass eine Mieterhöhungsvereinbarung durch einen Briefwechsel zustande gekommen ist, genügt jedoch nicht, um ein für den Fernabsatz organisiertes System zu verneinen. Die davon abweichende Sichtweise des Berufungsgerichts ist weder mit dem Wortlaut des § 312c Abs. 2 BGB noch mit dem Regelungszweck der Verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz zu vereinbaren.

21 (1) Gemäß § 312c Abs. 2 BGB sind Fernkommunikationsmittel im Sinne dieses Gesetzes alle Kommunikationsmittel, die zur Anbahnung oder zum Abschluss eines Vertrags eingesetzt werden können, ohne dass die Vertragsparteien gleichzeitig körperlich anwesend sind, wie Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien, E-Mails, über den Mobilfunkdienst versendete Nachrichten (SMS) sowie Rundfunk und Telemedien. Zwar mag es sein, dass es in Fällen, in denen ein Mieterhöhungsverlangen brieflich an den Mieter herangetragen wird, an einem für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystem fehlen kann. Allerdings unterfällt nach dem Gesetzeswortlaut des § 312c Abs. 2 BGB auch das traditionelle Kommunikationsmittel des Briefes uneingeschränkt dem Anwendungsbereich des Fernabsatzrechts. Das Gesetz unterscheidet auch nicht danach, ob es sich um einen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief handelt oder ob sich der Brief an eine individuell bestimmte Person richtet und entsprechend formuliert ist. Zwar kann dies einen Hinweis darauf bieten, dass das anbietende Unternehmen nicht über eine hinreichende Fernabsatzorganisation verfügt (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 13. Aufl., § 558b BGB Rn. 35b). Eine abschließende Beurteilung lässt sich jedoch ohne Berücksichtigung der Organisationsstruktur des anbietenden Unternehmens nicht treffen (vgl. MünchKommBGB/Wendehorst, 7. Aufl., § 312c Rn. 4; Erman/Koch, BGB, 15. Aufl., § 312c Rn. 8).

22 (2) Die Sichtweise des Berufungsgerichts findet - entgegen dessen Auffassung - auch in Erwägungsgrund 20 der Richtlinie 2011/83/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Oktober 2011 über die Rechte der Verbraucher, zur Abänderung der Richtlinie 93/13/EWG des Rates und der Richtlinie 1999/44/EG des Europäischen Parlaments und des Rates sowie zur Aufhebung der Richtlinie 85/577/EWG des Rates und der Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates (ABl. EG Nr. L 304 S. 64; nachfolgend: Verbraucherrechterichtlinie) keine Stütze. Dort heißt es lediglich: "Die

Begriffsbestimmung von Fernabsatzverträgen sollte alle Fälle erfassen, in denen ein Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher im Rahmen eines für die Lieferung im Fernvertrieb organisierten Verkaufs- oder Dienstleistungserbringungssystems geschlossen wird, wobei bis einschließlich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausschließlich ein oder mehrere Fernkommunikationsmittel verwendet wird/werden (z.B. Bestellung per Post, Internet, Telefon oder Fax)." Auch dort wird nicht nach dem Individualisierungsgrad eines Schreibens des Unternehmers differenziert.

23 Allerdings führte die von der Verbraucherrechterichtlinie aufgehobene Richtlinie 97/7/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Mai 1997 über den Verbraucherschutz bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz (ABl. EG Nr. L 144 S. 19; Fernabsatzrichtlinie, im Folgenden: Richtlinie 97/7/EG) unter anderem "vorgefertigte Standardbriefe" beispielhaft als eine Fernkommunikationstechnik im Sinne dieser Richtlinie an (Art. 2 Nr. 4 und Anhang I der Richtlinie 97/7/EG). Unbeschadet des nicht erschöpfenden und lediglich beispielhaften Charakters dieser Auflistung sehen aber weder die Verbraucherrechterichtlinie noch § 312c Abs. 2 BGB eine Beschränkung auf automatisierte postalische Korrespondenz vor.

24 (3) Gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 312c Abs. 1 Halbs. 2, Abs. 2 BGB spricht auch der Sinn und Zweck der verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz. Fernabsatzverträge sind dadurch gekennzeichnet, dass Anbieter und Verbraucher sich nicht physisch begegnen und der Verbraucher die vom Unternehmer angebotene Ware in der Regel nicht vor Vertragsabschluss in Augenschein nehmen oder sich Kenntnis von den Eigenschaften der Dienstleistung verschaffen kann. Um der daraus erwachsenden Gefahr von Fehlentscheidungen des Verbrauchers zu begegnen, wurde ihm - zunächst

nach Maßgabe der früher geltenden Richtlinie 97/7/EG - ein Widerrufsrecht eingeräumt (vgl. BGH, Urteile vom 19. März 2003 - VIII ZR 295/01, BGHZ 154, 239, 242 f. [noch zu § 3 FernAbsG]; vom 3. November 2010 - VIII ZR 337/09, BGHZ 187, 268 Rn. 23; vom 12. November 2015 - I ZR 168/14, aaO Rn. 30; vom 7. Juli 2016 - I ZR 30/15, aaO Rn. 43; vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 55/15, NJW 2017, 878 Rn. 21, 52, insoweit in BGHZ nicht vollständig abgedruckt; vgl. auch den Erwägungsgrund 14 der Richtlinie 97/7/EG). Diese Sichtweise entspricht auch der nunmehr geltenden Verbraucherrechterichtlinie (vgl. deren Erwägungsgrund 37). Eine Gefahr von Fehlentscheidungen des Verbrauchers besteht jedoch nicht nur bei Standard- und Serienbriefen, sondern auch bei individuellen Anschreiben. Ob der Schutzzweck des Widerrufsrechts beeinträchtigt ist, hängt grundsätzlich nicht allein davon ab, ob der Vermieter Mieterhöhungsverlangen durch entsprechende Programmierung insgesamt automatisiert oder ob er teils vorprogrammierte und teils manuell verfasste Textbestandteile verwendet.

25 2. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stellt sich jedoch aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Der Widerruf einer gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärten Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB ist bereits vom Anwendungsbereich des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB nicht erfasst.

26 a) Zwar entspricht es allgemeiner, auch vom Gesetzgeber bei Neufassung des § 312 BGB im Zuge des Gesetzes zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 20. September 2013 (BGBl. I S. 3642) aufgegriffener und in § 312 Abs. 4 BGB konkretisierter Anschauung, dass auch Mietverträge über Wohnraum zu den von einem Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen (§ 312b BGB) und im Fernabsatz (§ 312c BGB) geschlossenen Verträgen,

die eine entgeltliche Leistung zum Gegenstand haben, gehören (BT-Drucks. 17/12637, S. 48). Soweit es außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge (§ 312b BGB) betrifft, steht zudem außer Frage, dass das dabei bestehende Schutzbedürfnis des Mieters auch bei einem Abschluss oder einer Änderung eines Wohnraummietvertrages gegeben sein kann (vgl. Senatsurteil vom 17. Mai 2017 - VIII ZR 29/16, NJW 2017, 2823 Rn. 12, mwN [zum Widerruf einer in einer Haustürsituation geschlossenen Modernisierungsvereinbarung]).

27 b) Hingegen ist die vom Berufungsgericht im Grundsatz bejahte Frage, ob dem Mieter einer Wohnung bei einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach Maßgabe der § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB ein Widerrufsrecht nach den Regelungen des Fernabsatzrechts zustehen kann, umstritten und bislang höchstrichterlich nicht entschieden.

28 aa) Teilweise wird, wovon auch das Berufungsgericht ausgegangen ist, die Anwendbarkeit des Fernabsatzrechts auf Mieterhöhungsvereinbarungen nach § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB namentlich aufgrund des weit gefassten Wortlauts des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB uneingeschränkt bejaht. Danach unterfielen alle Vereinbarungen der Vertragsparteien während des laufenden Mietverhältnisses über die Miethöhe dem Anwendungsbereich der §§ 312 ff. BGB, sofern es sich um Verbraucherverträge handele. Aus dem Zusammenspiel der Sätze 1 und 2 in § 312 Abs. 4 BGB sowie aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich, dass sowohl der erstmalige Abschluss eines Mietvertrages (§ 312 Abs. 4 Satz 2 BGB) als auch alle späteren Vereinbarungen im Rahmen des Mietverhältnisses von den Verbraucherschutzregelungen erfasst werden sollten. In der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 17/12637, S. 48) sei zudem die Konstellation einer Mieterhöhung, die bei einem unangemeldeten Besuch des Vermieters beim Mieter vereinbart werde, ausdrücklich als Anwendungsfall eines Widerrufsrechts genannt (vgl. Hau, NZM 2015, 435, 439; Staudinger/

J. Emmerich, BGB, Neubearb. 2018, § 557 Rn. 41; BeckOK-BGB/Schüller, Stand: 1. August 2018, § 557 Rn. 10, § 558a Rn. 3; jurisPK-BGB/Junker, 8. Aufl., § 312 Rn. 134; Pitz-Paal, GE 2015, 556, 559).

29 Der Anwendbarkeit des Fernabsatzrechts stehe auch der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Anpassung der Wohnraummiete an die ortsübliche Vergleichsmiete und über den Verbraucherwiderruf nicht entgegen, denn diese Bestimmungen ergänzten sich gegenseitig. Erstere sollten den Mieter vor inhaltlich unangemessenen Mieterhöhungen bewahren, während die §§ 312 ff. BGB einen Schutz vor unüberlegten beziehungsweise übereilten Entscheidungen bezweckten und dem Verbraucher einen typisierten Schutz gewährten, den das Mieterhöhungsrecht nicht eröffne (vgl. Hau, aaO; Koch, VuR 2016, 92, 94; Rolfs/Möller, NJW 2017, 3275, 3276).

30 Dem Vermieter entstünden auch keine Nachteile, wenn er den Mieter ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht informiere (§ 312d Abs. 1 BGB, § 312 Abs. 3 Nr. 6, Art. 246a § 1 Abs. 2, 3 EGBGB) und dieser es ausübe, denn in diesem Fall stehe der Vermieter lediglich so, als sei von vornherein keine Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung erklärt worden; er könne daher gemäß § 557 Abs. 3, § 558 Abs. 1, § 558b Abs. 2 Satz 1, 2 BGB Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Sofern hingegen bei mangelnder oder unzureichender Widerrufsbelehrung die zugunsten des Mieters geltende Widerrufsfrist (§ 355 Abs. 2, § 356 Abs. 3 BGB) die vom Vermieter zu beachtende Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB überschreite, werde der Vermieter hierdurch nicht ungerechtfertigt benachteiligt, weil er dies selbst zu verantworten habe (vgl. Artz/Brinkmann/Pielsticker, ZAP 2015, Fach 4, S. 189, 196 f.).

31 bb) Andere Stimmen im Schrifttum und auch in der Rechtsprechung verneinen mit unterschiedlicher Begründung ein Recht des Mieters, seine Zustim-

mungserklärung zu einer an ihn herangetragenen Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB nach Maßgabe des Fernabsatzrechts zu widerrufen.

32 (1) Teilweise wird argumentiert, die Regelungen über die Zulässigkeit von Mieterhöhungen im Vergleichsmietenverfahren der §§ 558 ff. BGB seien im Verhältnis zu Vorschriften über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen vorrangige Sonderregelungen (Horst, DWW 2015, 2, 5 f.; Lützenkirchen/Dickersbach, Mietrecht, 2. Aufl., § 558b BGB Rn. 48h).

33 (2) Weiter wird vertreten, die Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen seien im Hinblick auf ihren Schutzzweck auf Mieterhöhungsvereinbarungen nach § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB nicht anzuwenden.

34 (a) Das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen sei auf den Versandhandel zugeschnitten. Bei Geschäften dieser Art könne der Verbraucher die Ware nicht sehen, bevor er den Vertrag abschließe. Bei einem Fernabsatzgeschäft habe der Verbraucher somit üblicherweise nicht die Möglichkeit, die Leistung des Unternehmers zu prüfen. Bei einem Zustimmungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB kenne der Mieter hingegen sowohl seinen Vertragspartner als auch dessen Leistung, die bereits bewohnten Mieträume (vgl. Fervers, NZM 2018, 640, 647; BeckOGK-BGB/Fleindl, Stand: 1. Juli 2018, § 558b Rn. 13; Lützenkirchen/Lützenkirchen, aaO, § 535 BGB Rn. 71h).

35 (b) Darüber hinaus sei der Mieter nicht schutzbedürftig, weil ihm das Gesetz geraume Zeit zur Überlegung einräume, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang er der Mieterhöhung zustimme, nämlich bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Mietererhöhungsverlangens (§ 558b Abs. 2 Satz 1 BGB). Dadurch habe das in Textform (§ 558a Abs. 1

BGB) zu erklärende Mieterhöhungsverlangen den Effekt, dass eine Druck- und Überrumpelungssituation zu Lasten des Mieters vermieden werde (Fervers, aaO; BeckOGK-BGB/Fleindl, aaO; Lützenkirchen/Lützenkirchen, aaO).

36 (3) Der Anwendung des § 312c Abs. 1 BGB stehe nach einer weiteren Ansicht entgegen, dass eine Mieterhöhung nach Maßgabe der §§ 558 ff. BGB nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystem des Vermieters im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB erklärt werde. Ein Fernabsatzsystem müsse sich auf den Vertrieb der vertraglichen Hauptleistung beziehen. Dies sei die Vermietung der Wohnung; diese sei jedoch typischerweise nicht im Fernabsatz organisiert (Mediger, NZM 2015, 185, 190 f.; siehe auch BeckOGK-BGB/Fleindl, aaO; Beuermann, GE 2015, 561, 562; siehe auch AG Spandau, GE 2015, 1463 f., wonach der Vermieter bei der Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete nichts "absetze").

37 (4) Zusätzlich wird geltend gemacht, die Gewährung eines Widerrufsrechts sei mit der für den Vermieter geltenden Klagfrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB nicht ohne Weiteres zu vereinbaren. So könne der Mieter, der frei wählen kann, wann er das Widerrufsrecht ausübt, seine Zustimmung gemäß § 356 Abs. 3 Satz 2 BGB selbst dann noch widerrufen, wenn die Klagfrist bereits abgelaufen sei, so dass der Vermieter gegebenenfalls erneut Mieterhöhung verlangen müsse (vgl. Hinz, WuM 2016, 76, 84; Beuermann, aaO; Lützenkirchen/Dickersbach, aaO; siehe auch LG Berlin [Zivilkammer 18], GE 2016, 1391).

38 cc) Nach einer vereinzelt gebliebenen Ansicht sei das Recht des Wohnraummieters, seine Zustimmung zu einem im Wege des Fernabsatzes unterbreiteten Mieterhöhungsverlangen zu widerrufen, davon abhängig, ob der Vermieter mehr oder weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete verlange. Ein Widerrufsrecht sei ausgeschlossen, soweit der Vermieter nicht mehr als die orts-

übliche Vergleichsmiete fordere. Hinsichtlich des überschießenden Betrags sei der Mieter hingegen zum Widerruf seiner Zustimmung berechtigt (Kroll, GE 2016, 699, 703).

39 c) Der Senat entscheidet die Rechtsfrage dahingehend, dass die Zustimmungserklärung des Mieters zu einer einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB aufgrund einer teleologischen Reduktion des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB, die nach dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen geboten ist, dem Anwendungsbereich des Verbraucher Widerrufs bei Fernabsatzverträgen entzogen ist. Nach dieser Maßgabe steht dem Kläger ein Widerrufsrecht auf der Grundlage von § 355 Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 312c BGB nicht zu.

40 aa) Dies erschließt sich allerdings nicht bereits aus dem Wortlaut des § 312 Abs. 4 BGB, der die Anwendbarkeit der §§ 312 ff. BGB auf Wohnraummietverträge regelt. Gemäß § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB, der "Verträge über die Vermietung von Wohnraum" erfasst, unterfallen auch einvernehmliche Mieterhöhungen nach § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB dem Anwendungsbereich der bei Verbraucherverträgen geltenden Grundsätze der §§ 312 ff. BGB. Das Berufungsgericht ist insoweit rechtsfehlerfrei und in der Revisionsinstanz nicht angegriffen davon ausgegangen, dass auch eine im Wege des Verbrauchervertrages (§ 310 Abs. 3 BGB) getroffene Mieterhöhungsvereinbarung eine entgeltliche Leistung des Vermieters zum Gegenstand hat (§ 312 Abs. 1 BGB).

41 Der Gesetzeswortlaut schließt grundsätzlich alle Vereinbarungen der Parteien im laufenden Mietverhältnis über die Miethöhe ein und somit auch einvernehmliche Mieterhöhungen nach Maßgabe der § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB. Da § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB unter anderem auf § 312 Abs. 3 Nr. 1, 6, 7

BGB verweist, steht dem Mieter von Wohnraum daher im Grundsatz nach § 312g Abs. 1 BGB nicht nur bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (§ 312b BGB), sondern auch bei Fernabsatzverträgen (§ 312c BGB) ein Widerrufsrecht zu, über das der (unternehmerisch tätige) Vermieter den Wohnraummieter gemäß § 312d BGB nach Maßgabe des Art. 246 a EGBGB informieren muss.

42 bb) Die Auslegung des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB darf jedoch nicht beim Wortlaut stehen bleiben.

43 (1) Bereits die Gesetzesbegründung stellt bei Änderungen bereits geschlossener Mietverträge nicht die im Fernabsatz bestehenden Gefahren für den Verbraucher in den Vordergrund, sondern die Gefahren bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen.

44 (a) Zwar sind Wohnraummietverträge vom Geltungsbereich der umzusetzenden Verbraucherrechterichtlinie nicht erfasst (Art. 3 Abs. 3 Buchst. f Fall 3 der Richtlinie). Der Erwägungsgrund 26 der Verbraucherrechterichtlinie führt dazu aus, die in der Richtlinie enthaltenen Bestimmungen eigneten sich (unter anderem) nicht für Verträge über Wohnraum; diese sollten daher vom Geltungsbereich der Richtlinie ausgenommen werden. Mit Rücksicht darauf geht § 312 Abs. 4 BGB trotz der von der Verbraucherrechterichtlinie nach ihrem Art. 4 und dem Erwägungsgrund 7 zur Erzielung eines hohen Verbraucherschutzniveaus verfolgten vollständigen Harmonisierung der von ihr erfassten Aspekte des Verbraucherschutzes (vgl. EuGH, Urteil vom 13. September 2018 - C-332/17, juris Rn. 26 f.) in zulässiger Weise über den Anwendungsbereich der Richtlinie hinaus.

45 Die Erstreckung auf die Wohnraummiete hat der Gesetzgeber mit der Erwägung begründet, die Mieter dürften nicht schlechter gestellt werden als

nach bisherigem Recht (BT-Drucks. 17/12637, S. 48). Dies hat seinen Grund jedoch nicht im Fernabsatzrecht, denn dessen Anwendbarkeit auf einvernehmliche Mieterhöhungen nach § 558a Abs.1, § 558b Abs. 1 BGB wurde zuvor nicht erwogen (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, aaO, § 558b BGB Rn. 35b). Hintergrund der Erstreckung des Verbraucherwiderrufs auf die Wohnraummiete ist vielmehr die Rechtsprechung zu dem früher geltenden Haustürwiderrufsgesetz, dessen Anwendungsbereich sich grundsätzlich auch auf Wohnraummietverträge erstreckte (siehe etwa OLG Koblenz [Rechtsentscheid], NJW 1994, 1418; OLG Braunschweig [Rechtsentscheid], NZM 1999, 996; LG Münster, WuM 2001, 610; jeweils zu § 1 HWiG in der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Fassung).

46 (b) In der Gesetzesbegründung heißt es weiter, trotz der Bestimmungen des sozialen Mietrechts bestünden insbesondere bei Änderungen bereits geschlossener Mietverträge Gefahren durch Überrumpelung und psychischen Druck. Daher sei es sachgerecht, dem Verbraucher ein Widerrufsrecht gegenüber dem gewerblichen Vermieter einzuräumen, wenn der Vertrag im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen werde. Denkbar sei etwa, dass der Verbraucher bei einem unangemeldeten Besuch des Vermieters einer Mieterhöhung und damit einer wesentlichen Vertragsänderung zustimme oder einen Aufhebungsvertrag schließe (BT-Drucks. 17/12637, S. 48).

47 Mit dem Hinweis auf unangemeldete Besuche nimmt die Gesetzesbegründung erneut eine spezifische Gefahr außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Verbraucherverträge in den Blick. Hiermit ist die Situation des Verbrauchers bei einem Fernabsatzvertrag indes nicht zu vergleichen. Diese Art des Vertragsschlusses ist für ihn typischerweise nicht mit einem Überraschungsmoment verbunden und auch eine Übereilungsgefahr spielt hier keine

wesentliche Rolle (Senatsurteil vom 12. Oktober 2016 - VIII ZR 55/15, aaO Rn. 52).

48 Gleichwohl hat der Gesetzgeber aus der Fallkonstellation der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verbraucherverträge den Schluss gezogen, dass nicht nur das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (§ 312b BGB) auf Vereinbarungen über die Vermietung von Wohnraum zu übertragen sei, sondern darüber hinaus auch das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz (§ 312c BGB). Den Gesetzesmaterialien ist insoweit zu entnehmen, dass § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB auch bei vereinbarten Mieterhöhungen gelte, denn in allen diesen Fällen bestehe ein berechtigtes Interesse des Mieters, Abreden zu widerrufen, die außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz zustande gekommen seien (BT-Drucks., aaO).

49 (2) Diese Erwägungen lassen sich zwar unter anderem auf während der Mietzeit vereinbarte Mieterhöhungen nach § 557 Abs. 1 BGB übertragen, die nicht an die Zulässigkeitsvoraussetzungen und Beschränkungen von Mieterhöhungen im Vergleichsmieteverfahren (§§ 558 ff. BGB) gebunden sind, nicht jedoch auf übereinstimmende Mieterhöhungen nach Maßgabe der § 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB. Denn eine Mieterhöhung nach den Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB, die während des Bestehens eines Mietverhältnisses im Hinblick auf den Ausschluss der Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB) Anpassungen der Miete ermöglichen wollen, ohne deswegen den Bestand des Mietverhältnisses in Frage zu stellen, ist - worauf das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hingewiesen hat (GE 2015, 563) - zum Schutz des Mieters an bestimmte gesetzliche Voraussetzungen geknüpft.

- 50 Die gesetzlichen Schutzvorkehrungen wirken zum einen der vom Gesetzgeber bei der Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie nicht nur bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen (§ 312b BGB), sondern unter Umständen auch bei mietrechtlichen Fernabsatzverträgen (§ 312 Abs. 4, § 312c BGB) in Betracht gezogenen Gefahr psychischen Drucks auf den Mieter entgegen. Zum anderen gleichen die Regelungen des Vergleichsmietenverfahrens auch das Informationsdefizit des Mieters aus. Das Wohnraummietrecht begegnet auf diese Weise der Gefahr von Fehlentscheidungen des Mieters und trägt dem Schutzzweck des Widerrufsrechts bei Fernabsatzverträgen Rechnung.
- 51 (a) Eine Vertragsverhandlungssituation, die für den Mieter mit einem Überraschungsmoment, mit psychischem Druck oder gar mit der Gefahr der Überrumpelung verbunden ist, besteht typischerweise nicht, wenn der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach §§ 558 ff. in der gesetzlichen vorgesehenen Textform (§ 558a Abs. 1, § 126b BGB) an den Mieter heranträgt (Fervers, aaO S. 647).
- 52 (aa) Die in § 558a Abs. 1 BGB vorgesehene Textform, bei der die Erklärung in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben, die Person des Erklärenden genannt und der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden muss (vgl. Senatsurteil vom 10. November 2010 - VIII ZR 300/09, NZM 2011, 295 Rn. 13), verpflichtet den Vermieter zur Verwendung eines Fernkommunikationsmittels. Dabei hat der Gesetzgeber auf die langjährigen Erfahrungen mit Mieterhöhungen zurückgegriffen, die nach Maßgabe des bereits durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (Artikel 3 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum, BGBl. I 3604; im Folgenden: MHG)

eingeführten § 8 MHG mit Hilfe automatisierter Einrichtungen gefertigt werden konnten. Gerade bei der Vermietung einer größeren Anzahl von Wohnungen hat der Gesetzgeber bereits 1974 den Bedürfnissen der Bürotechnik nach einer automatisierten Erstellung der entsprechenden Mitteilungen Rechnung tragen wollen (BT-Drucks. 7/2011, S. 13; siehe auch die Begründung des Regierungsentwurfs zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr, BT-Drucks. 14/4987, S. 21 f., 27).

53 Die Erklärung eines Mieterhöhungsverlangens in Textform dient damit der Erleichterung des Rechtsverkehrs (vgl. BT-Drucks., aaO S. 10). Darüber hinaus hat das Formerfordernis des § 558a Abs. 1 BGB jedoch einen wesentlich weitergehenden Schutzzweck. Gemeinsam mit dem gesetzlichen Begründungserfordernis soll es gewährleisten, dass der Mieter über die anstehende Erhöhung unterrichtet wird und die dafür angeführten Erläuterungen und Berechnungen in nachvollziehbarer Weise überprüfen kann.

54 Der Mieter kann auf diese Weise seinen rechtsgeschäftlichen Willen außerhalb einer Druck- und Überrumpelungssituation bilden, denn der Vermieter hat den Inhalt der Mieterhöhungsvereinbarung in einer den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Weise zu begründen (§ 558a Abs. 1, 2 BGB). Die Begründung soll dem Mieter - auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse (Senatsurteil vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 18, 22, mwN) - die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Zwar dürfen an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss aber - in formeller Hinsicht - Angaben über die Tatsachen enthal-

ten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (st. Rspr. des Senats; vgl. nur Urteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, aaO Rn. 18; vom 3. Februar 2016 - VIII ZR 69/15, NJW 2016, 1385 Rn. 11; vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12 mwN).

55 (bb) Zudem kann der Vermieter, der ein - berechtigtes - Mieterhöhungsverlangen gegebenfalls auch im Wege einer Klage auf Zustimmung durchzusetzen vermag (§ 557 Abs. 3 Halbs. 1, § 558 Abs. 1 BGB), vor Ablauf der dem Mieter bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens eingeräumten Zustimmungsfrist (§ 558b Abs. 2 Satz 1 BGB) eine zulässige Klage auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung nicht erheben und muss bei Nichteinhaltung der Frist eine Klageabweisung durch ein Prozessurteil vergegenwärtigen. Zur Entscheidung, ob der Mieter den Antrag des Vermieters auf Vertragsänderung annehmen soll, räumt das Gesetz dem Mieter damit eine Überlegungsfrist ein, die vertraglich nicht verkürzt werden darf (§ 558b Abs. 4 BGB), um ihn vor Entscheidungen unter Zeitdruck zu schützen und ihm die Möglichkeit zu eröffnen, sich über die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters anhand der von diesem gegebenen Begründung klar zu werden (siehe bereits BT-Drucks. 7/2011, S. 11 [zu der Vorgängerregelung des § 2 Abs. 3 MHG]). Auch wenn der Vermieter den Mieter nicht über den Lauf der Zustimmungsfrist informieren muss, stellt sie sicher, dass dem Mieter eine angemessene Überlegungszeit zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens und seiner Begründung zur Verfügung steht, bevor er entscheidet, ob und gegebenenfalls inwieweit er ihm zustimmt. Einer sich daran noch anschließenden Widerrufsfrist nach Maßgabe des Fernabsatzrechts, die mit dem Vertragsschluss, also mit der vom Mieter erklärten Zustimmung zu der

verlangten Mieterhöhung, beginnt (§ 355 Abs. 2 BGB), bedarf es zum Schutz der Entscheidungsfreiheit des Mieters nicht mehr.

56 (b) Der durch die besonderen Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB abgesicherte Schutz des Wohnraummieters trägt auch den spezifischen Gefahren der Anbahnung und des Abschlusses von Verträgen im Fernabsatz Rechnung. Wie ausgeführt, dient das Widerrufsrecht bei Fernabsatzverträgen der Kompensation von Gefahren aufgrund der fehlenden physischen Begegnung von Anbieter und Verbraucher und der in der Regel fehlenden Möglichkeit, die Ware oder Dienstleistung vor Vertragsschluss in Augenschein zu nehmen. Das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz soll daher das typischerweise bestehende und unter Umständen zu Fehlentscheidungen führende Informationsdefizit des Verbrauchers ausgleichen (vgl. Fervers, aaO S. 642, 646; Staudinger/Thüsing, aaO, Neubearb. 2012, Vorbemerkung zu §§ 312, 312a Rn. 27, § 312 Rn. 82, § 312c Rn. 1; MünchKommBGB/Wendehorst, aaO, § 312c Rn. 3 f.; BeckOGK-BGB/Alexander, Stand: 1. Juli 2018, § 13 Rn. 88; BeckOGK-BGB/Busch, aaO, § 312g Rn. 7; BeckOK-BGB/Martens, Stand: 1. August 2018, § 312c Rn. 6; Spindler/Schuster/Schirnbacher, Recht der elektronischen Medien, 3. Aufl., Vorbemerkung zu §§ 312 ff. BGB Rn. 8 f.). Für den Ausgleich des Informationsdefizits des Mieters und den Schutz seiner Entschließungsfreiheit ist jedoch, wie ausgeführt, durch das in § 558a Abs. 1, 2 BGB vorgesehene Begründungserfordernis und die eingeräumte Zustimmungsfrist (§ 558b Abs. 2 BGB) gesorgt. Auf diese Weise kann der Mieter den Vertragsgegenstand vor Vertragsabschluss ausreichend

beurteilen, so dass der Sinn und Zweck der Verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz uneingeschränkt erfüllt ist.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 05.08.2016 - 6 C 64/16 -

LG Berlin, Entscheidung vom 10.03.2017 - 63 S 248/16 -