BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 231/13

Verkündet am:
2. April 2014
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 164 Abs. 1 Satz 2, § 558a Abs. 1

Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 2. April 2014 - VIII ZR 231/13 - LG Berlin
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 2014 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 26. Juni 2013 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Mit Schreiben vom 25. November 2011 verlangte die von der Klägerin beauftragte Hausverwaltung von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der seit dem Jahr 2006 unveränderten Miete um 31,08 € auf 252,37 € und verwies zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel. Sie teilte dabei nicht ausdrücklich mit, dass sie für die Klägerin handelte. In dem Mieterhöhungsverlangen heißt es:

> "Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen [...]. Wir bitten deshalb um Zustimmung [...]".

2 Dieses Schreiben erhielten die Beklagten zusammen mit einer von der Hausverwaltung erstellten Betriebskostenabrechnung vom 22. November 2011, in der sie bat, den Nachzahlungsbetrag auf das Konto der namentlich benann-

ten Klägerin zu überweisen. Die Beklagten sind der Auffassung, es liege kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vor, da aus dem Schreiben vom 25. November 2011 nicht hervorgehe, dass die Hausverwaltung im Namen der Klägerin gehandelt habe.

3 Das Amtsgericht hat der auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung gerichteten Klage überwiegend stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten ist ohne Erfolg geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2013, 691) hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Das Amtsgericht habe die Beklagten zu Recht zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 243,36 € verurteilt.

7 Im Falle der Abgabe einer Mieterhöhungserklärung durch eine Hausverwaltung im Rahmen eines Mietverhältnisses sei grundsätzlich davon auszugehen, dass die Erklärung zugunsten des Vermieters erfolge. Dies gelte jedenfalls dann, wenn mit der Erklärung einer Hausverwaltung zum Ausdruck gebracht werde, dass der Vermieter berechtigt sei, die Zustimmung zu einer Erhöhung

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

der Miete zu verlangen und unstreitig die Hausverwaltung nicht Vermieterin sei. Denn es sei anerkannt, dass selbst bei einer Vermietung durch eine Hausverwaltung diese im Zweifel für den Eigentümer handele (KG, WM 1984, 254).

8 Vorliegend sei durch die Bezugnahme, dass "der Vermieter zur Erhöhung berechtigt" sei, hinreichend klar zum Ausdruck gekommen, dass keine Eigenerklärung, sondern eine Erklärung im Namen des Vermieters erfolgt sei, zumal mit Rücksicht auf die Erklärung vom 22. November 2011 die Beklagten gewusst hätten, dass die Hausverwaltung auch bereits zuvor eine Erklärung seitens der Klägerin abgegeben habe. Aus der Formulierung am Ende des Schreibens: "Wir bitten deshalb um Zustimmung ..." folge nichts Gegenteiliges. Ein besonderes Schutzbedürfnis des Mieters stehe dem nicht entgegen.

II.

9 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

10 Der Klägerin steht gegen die Beklagten aus § 558 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf der Grundlage des Mieterhöhungsverlangens der Hausverwaltung vom 25. November 2011 zu.

11 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Klägerin durch das Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 25. November 2011 ein wirksames Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) gestellt hat.

12 Gemäß § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB wirkt eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, für und gegen den Vertretenen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob

die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgt (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB).

13 a) Allerdings wird in der mietrechtlichen Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten wie beispielsweise eine Hausverwaltung gestellt werde, nur wirksam sei, wenn die Stellvertretung ausdrücklich offen gelegt und der Vermieter darin namentlich benannt werde (LG Potsdam, GE 2013, 689 ff.; LG Berlin, GE 2013, 483; LG Berlin, GE 2011, 168; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Aufl., Vor § 558 BGB, Rn. 43; MünchKommBGB/Artz, 6. Aufl., § 558a BGB Rn. 12; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 558a BGB Rn. 5; jurisPK-BGB/Heilmann, 6. Aufl., § 558 Rn. 10). Dies sei zum Schutz des Mieters gerechtfertigt, der in dem vom Gesetzgeber bewusst formalisiert gestalteten Mieterhöhungsverfahren Klarheit über den Erklärenden haben müsse (LG Berlin, GE 2013, 483). Nur so könne er binnen der Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB die Berechtigung des Erhöhungsverlangens prüfen (LG Potsdam, aaO S. 691). Mit dem Auftreten als Hausverwaltung sei zudem ohne weitere Umstände auch ein Eigengeschäft vereinbar (LG Potsdam, aaO; Staudinger/Emmerich, aaO).

14 b) Diese Auffassung teilt der Senat nicht, weil sie mit der gesetzlichen Regelung in § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach auch ein konkludentes Handeln in fremdem Namen genügt, nicht vereinbar ist. Es besteht auch kein Anlass, in Abweichung hiervon aus Gründen des Mieterschutzes für das Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung zu fordern. Die erforderliche Klarheit über den Vertragspartner bei einer Stellvertretung ist - wie bei jedem anderen Rechtsgeschäft - durch eine Auslegung der Erklärung und der sie begleitenden Umstände gemäß § 164 Abs. 1 BGB gewährleistet. Gibt eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rah-

men eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, ist aus diesen Umständen - wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat - regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt (LG Berlin, GE 1994, 1447; Schmidt-Futterer/Blank, aaO, Vor § 535 BGB Rn. 294; Erman/ Maier-Reimer, BGB, 13. Aufl., § 164 Rn. 8; vgl. auch BGH, Urteil vom 8. Januar 2004 - VII ZR 12/03, NJW-RR 2004, 1017 unter II 2 a, zur Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter).

15 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht im konkreten Fall angenommen, dass die Hausverwaltung das Mieterhöhungsverlangen nach den Umständen im Namen der Klägerin gestellt hat (§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB). Rechtsfehler dieser Würdigung des Berufungsgerichts zeigt die Revision nicht auf. Insbesondere sind keine Umstände dafür ersichtlich, dass die Hausverwaltung aus der Sicht der Beklagten im eigenen Namen gehandelt hätte.

16 Die Bevollmächtigung der Hausverwaltung durch die Klägerin steht zwischen den Parteien ebenso wenig in Streit wie die materielle Begründetheit des Mieterhöhungsbegehrens, soweit es in den Vorinstanzen Erfolg gehabt hat.

Dr. Frellesen Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 10.10.2012 - 2 C 145/12 -
LG Berlin, Entscheidung vom 26.06.2013 - 65 S 512/12 -