BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 282/13

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

in dem Rechtsstreit

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 14. August 2013 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Mit Schreiben vom 25. November 2011 verlangte die von der Klägerin beauftragte Hausverwaltung von der Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der seit dem Jahr 1990 unveränderten Miete um 26,25 € auf 223,75 € und verwies zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel. In dem Schreiben, dem eine Vollmacht der Klägerin beilag, teilte sie 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 Die Beklagte ist 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.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

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 erstrebt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete gemäß § 558 Abs. 1 BGB zu.

7 Die Mieterhöhungserklärung vom 25. November 2011 sei nicht infolge unzureichender Offenlegung der Stellvertretung der Klägerin seitens der Hausverwaltung unwirksam. Aus dem Inhalt der Erklärung in Verbindung mit den weiteren Umständen ergebe sich gemäß § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, dass die Erklärung im Namen der Vermieterin erfolgt sei und keine Eigenerklärung der Hausverwaltung vorgelegen habe.

8 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

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

dann, wenn mit der Erklärung einer Hausverwaltung zum Ausdruck gebracht werde, dass der Vermieter berechtigt sei, die Zustimmung zu einer Erhöhung 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).

9 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. Hinzu komme, dass der Mieterhöhungserklärung vom 25. November 2011 eine Hausverwaltervollmacht der Hauseigentümerin beigefügt gewesen sei, so dass erst recht davon auszugehen sei, dass die Hausverwaltung im Namen der Vermieterin und nicht im eigenen Namen aufgetreten sei. 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.

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

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

12 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.

13 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).

14 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).

15 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 Stellvertre-

tung 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 Rahmen 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, 1017unter II 2 a, zur Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter).

16 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. Im Gegenteil ist unstreitig, dass dem Mieterhöhungsverlangen eine Vollmacht der Klägerin beigefügt war, die sich ausdrücklich auf Mieterhöhungsverlangen erstreckt.

17 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 05.12.2012 - 10 C 131/12 -
LG Berlin, Entscheidung vom 14.08.2013 - 65 S 39/13 -