# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 72/02

Verkündet am:
18. Dezember 2002
M a y e r,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

MHG (in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung) § 2 Abs. 2;
BGB n.F. § 558 a;
BGB § 174;
ZPO § 81

a) Zur Angabe von Vergleichswohnungen in einem Mieterhöhungsverlangen.

b) Die zur Verteidigung gegenüber einem Mieterhöhungsverlangen erteilte Prozeßvollmacht ermächtigt auch zur Entgegennahme eines während des Verfahrens abgegebenen (weiteren) Mieterhöhungsverlangens.

c) § 174 BGB findet auf eine von einem Rechtsanwalt im Rahmen des gesetzlichen Umfangs seiner Prozeßvollmacht abgegebenen Erklärung keine Anwendung.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2002 - VIII ZR 72/02 - LG Kassel
AG Kassel

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2002 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Dr. Frellesen

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 21. Februar 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage bezüglich des Hilfsantrags abgewiesen worden ist.

Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten mieteten im Jahre 1979 vom Rechtsvorgänger des Klägers eine im zweiten Obergeschoß des Hauses W. Allee in K. gelegene Wohnung. Die monatlich zu zahlende Nettomiete betrug aufgrund einer zum 1. Januar 1996 erfolgten Erhöhung zuletzt 691,20 DM. Mit Schreiben vom 6. November 2000 forderte der Kläger die Beklagten auf, einer Erhöhung des Mietzinses auf 898,56 DM bis spätestens 31. Januar 2001 zuzu-

stimmen. Zur Begründung verwies der Kläger auf den - höheren - Mietzins für drei Wohnungen, die im Erdgeschoß, im ersten und im zweiten Obergeschoß eines Hauses in derselben Straße gelegen sind. In diesem Gebäude befinden sich auf jedem der genannten Stockwerke zwei Wohnungen. Aus dem Schreiben, welches die Adresse, das Geschoß, die Ausstattung, die Wohnfläche und den gezahlten Mietzins der Vergleichswohnungen angibt, ist nicht ersichtlich, welche der beiden jeweils in Betracht kommenden Wohnungen desselben Geschosses benannt werden soll. Die Beklagte hat dem Erhöhungsverlangen nicht zugestimmt.

Das Amtsgericht hat die auf Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses ab dem 1. Februar 2001 gerichtete Klage mit Urteil vom 22. Juni 2001, den Beklagten zugestellt am 29. Juni 2001, abgewiesen.

Gegen das amtsgerichtliche Urteil hat der Kläger am 30. Juli 2001 Berufung eingelegt. Mit einem an den Prozeßbevollmächtigten der Beklagten gerichteten Schreiben vom 30. August 2001, das diesem am selben Tag zugestellt worden ist, hat der Prozeßbevollmächtigte des Klägers von den Beklagten Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf 898,56 DM ab dem 1. November 2001 begehrt. In diesem Schreiben sind zusätzlich zu den Erläuterungen im ersten Erhöhungsverlangen die Lage der Vergleichswohnungen in den Stockwerken und deren Mieter angegeben. Der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten hat das Erhöhungsverlangen mit Schreiben an den Klägervertreter vom 6. September 2001 zurückgewiesen, weil er zur Entgegennahme außerprozessual zugesandter Schriftstücke nicht bevollmächtigt sei und dem Schreiben, was unstreitig ist, keine Vollmacht des Klägervertreters beigefügt war.

Gestützt auf das Erhöhungsverlangen vom 30. August 2001 hat der Kläger in der Berufungsinstanz hilfsweise beantragt, die Beklagten zur Zustimmung

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

zu einer Mieterhöhung auf 898,56 DM ab dem 1. November 2001 zu verurteilen. Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen und auch die weitergehende Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat ausgeführt:

Die mit dem Hauptantrag verfolgte Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab dem 1. Februar 2001 sei unzulässig, weil das Mieterhöhungsverlangen vom 6. November 2000 mangels ausreichender Bezeichnung der Vergleichswohnungen unwirksam sei. Die Vergleichswohnungen müßten in dem Erhöhungsverlangen so genau benannt werden, daß der Mieter die Wohnungen ohne weitere Nachforschungen aufsuchen könne. Daran fehle es hier, weil sich aus dem Erhöhungsverlangen nicht ergebe, welche der beiden in den jeweiligen Geschossen gelegenen Wohnungen gemeint sei.

Der Hilfsantrag auf Zustimmung zur Mieterhöhung ab dem 1. November 2001 sei gleichfalls unzulässig, weil ihm kein wirksames Erhöhungsverlangen zugrunde liege. Eine Nachholung des Erhöhungsverlangens nach § 2 Abs. 3 Satz 3 MHG erfordere eine vollständige Neuvornahme. Das mit Schreiben vom 30. August 2001 gestellte Erhöhungsverlangen genüge dem nicht, weil es nicht an den Mieter, die Beklagten, gerichtet worden sei. Der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten sei zu einer Empfangnahme des Erhöhungsverlangens nicht bevollmächtigt gewesen. Die ihm zur Verteidigung gegen die Klage erteilte Prozeßvollmacht habe ihn nicht zur Entgegennahme eines weiteren Mieterhö-

hungsverlangens befugt. Eine Prozeßvollmacht erstrecke sich nach § 81 ZPO nur auf den Rechtsstreit betreffende Prozeßhandlungen. Das zweite Mieterhöhungsverlangen sei jedoch, da jeder auf ein gesondertes Mieterhöhungsverlangen gestützte Anspruch einen eigenen Streitgegenstand bilde, am 30. August 2000 nicht Streitgegenstand des Prozesses gewesen. Ob das Erhöhungsverlangen darüber hinaus wegen der auch auf die Nichtvorlage einer Vollmacht gestützten Zurückweisung unwirksam sei, könne deshalb dahingestellt bleiben.

II.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Überprüfung nur hinsichtlich des Hauptantrages, nicht jedoch hinsichtlich des Hilfsantrages stand.

1. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Abweisung des Hauptantrages des Klägers, die Beklagten zur Zustimmung zur Mieterhöhung mit Wirkung ab dem 1. Februar 2001 zu verurteilen. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, daß das Mieterhöhungsverlangen des Klägers vom 6. November 2000, auf das nach Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB die Vorschrift des § 2 MHG in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung anzuwenden ist, unwirksam ist, weil die zur Begründung des Erhöhungsverlangens herangezogenen Vergleichswohnungen nicht hinreichend genau benannt wurden.

a) Das für ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 2 Abs. 2 MHG (jetzt: § 558 a BGB) bestehende Begründungserfordernis soll dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens geben, damit er während der Überlegungsfrist des § 2 Abs. 3 Satz 1 MHG die Berechtigung der Mietzinserhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig

werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Erfolgt die Begründung anhand von Vergleichswohnungen, so soll der Mieter durch die Benennung von "einzelne(n)" Wohnungen die Möglichkeit haben, sich über die Vergleichswohnungen zu informieren und die behauptete Vergleichbarkeit nachzuprüfen (BGHZ 84, 392, 395 f. m.w.Nachw.). Die Vergleichswohnungen müssen deshalb so genau bezeichnet werden, daß der Mieter sie ohne nennenswerte Schwierigkeiten auffinden kann (vgl. Barthelmeß, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 107; Emmerich/ Sonnenschein, Miete, 7. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 60; Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, Mietrecht, 7. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 438; Schultz in: Bub/Treier, Handbuch des Mietrechts, 3. Aufl., III Rdnr. 434; Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 75).

b) Das Berufungsgericht ist von diesen Grundsätzen ausgehend zu Recht dazu gelangt, daß die Angaben des Klägers im Mieterhöhungsschreiben vom 6. November 2000 nicht ausreichend waren. Befinden sich nämlich, wie im vorliegenden Fall, in einem Mehrfamilienhaus mit mehreren Geschossen auf derselben Ebene mehr als eine Wohnung, sind für die Auffindbarkeit der Wohnung über die Angabe der Adresse und des Geschosses hinaus weitere Angaben erforderlich. Solche Angaben können die Beschreibung der genauen Lage der Wohnung im Geschoß, die Bezeichnung einer nach außen erkennbaren Wohnungsnummer oder der Name des Mieters sein. Zu Unrecht meint die Revision, weitere Angaben seien hier deshalb nicht erforderlich gewesen, weil bei nur zwei Wohnungen in derselben Etage die Beklagte bei einer der beiden Mietparteien hätte nachfragen und auf diesem Weg die gemeinte Vergleichswohnung ermitteln können. Um die Wohnung auf diesem Weg aufzufinden, müßten beide Mieter nach der Miethöhe, der Größe der Wohnung und ihrer Ausstattung befragt und deren Angaben mit denen im Mieterhöhungsverlangen

verglichen werden. Sind solche Nachforschungen aber notwendig, ist das Auffinden der Vergleichswohnung nicht mehr unschwer möglich.

c) Das Erfordernis, in einem Mieterhöhungsverlangen zum Zweck der Identifizierung der benannten Vergleichswohnungen auch deren Lage innerhalb eines Geschosses anzugeben, verletzt den Vermieter weder in seinem Eigentumsrecht (Art. 14 GG) noch in seinem Anspruch auf effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG). Zwar dürfen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bei der Handhabung der verfahrensrechtlichen Vorschrift des § 2 Abs. 2 und 3 MHG an die Begründung des Mieterhöhungsverlangens nicht Anforderungen gestellt werden, durch die die mit dem Mieterhöhungsverfahren verbundenen Schwierigkeiten einseitig zu Lasten des Vermieters gehen (BVerfGE 49, 244, 250, 79, 80, 84; BVerfG NJW-RR 1993, 1485). Das Bundesverfassungsgericht hat es jedoch als zumutbar angesehen, daß der Vermieter dem Mieter diejenigen Informationen übermitteln muß, die diesem eine eigene Nachprüfung des Mieterhöhungsverlangens ermöglichen (vgl. BVerfGE 79, 80, 85). Dazu zählen jedenfalls diejenigen Angaben, die für die Identifizierbarkeit der Vergleichswohnungen erforderlich sind. Soweit in der Entscheidung BVerfGE 49, 244, 251 eine Angabe über die "Lage in der Etage" als nicht notwendig angesehen wurde, beruhte dies darauf, daß in dem zugrundeliegenden Fall der Vermieter neben der Adresse auch den Namen des Wohnungsinhabers angegeben hatte und anhand dessen die gemeinte Wohnung unschwer feststellbar war.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision jedoch gegen die Abweisung des Hilfsantrags, mit dem der Kläger aufgrund des Mieterhöhungsverlangens vom 30. August 2001 Zustimmung zur Erhöhung des Mietzinses ab dem 1. November 2001 begehrt. Nicht zu beanstanden ist zwar der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, die Nachholung eines Mieterhöhungsverlangens im

Sinne von § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG, der nach Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB auch auf das am 30. August 2001 dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten zugegangene Erhöhungsverlangen Anwendung findet, erfordere eine vollständige Neuvornahme des Mieterhöhungsverlangens (LG Osnabrück, WuM 1985, 316; LG Berlin ZMR 1998, 430; LG Oldenburg NZM 2000, 31; Emmerich/ Sonnenschein aaO, § 2 MHG Rdnr. 78; Fischer in: Bub/Treier, aaO VIII Rdnr. 69; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 710). Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber angenommen, der Prozeßbevollmächtigte der Beklagten sei zur Entgegennahme des Mieterhöhungsverlangens nicht bevollmächtigt gewesen. Vielmehr berechtigte die dem Prozeßbevollmächtigten der Beklagten erteilte Prozeßvollmacht ihn auch zum Empfang des zweiten Mieterhöhungsverlangens.

a) Eine Prozeßvollmacht ermächtigt nach § 81 ZPO den Bevollmächtigten zu allen den Rechtsstreit betreffenden Prozeßhandlungen. "Prozeßhandlungen" im Sinne dieser Vorschrift sind auch materiell-rechtliche Willenserklärungen, wenn sie sich auf den Gegenstand des Rechtsstreits beziehen, weil sie zur Rechtsverfolgung innerhalb des Prozeßziels oder zur Rechtsverteidigung dienen (vgl. BGHZ 31, 206, 209; BGH, Urteil vom 20. März 1992 - V ZR 7/91, NJW 1992, 1963 unter II 3; BAG, Urteil vom 10. August 1977 - V AZR 394/76, AP § 81 ZPO Nr. 2 = BB 1978, 208 unter I 1 a aa; Jauernig, Zivilprozeßrecht, 27. Aufl., § 21 IV.; Stein/Jonas/Bork, ZPO, 21. Aufl., § 81 Rdnr. 8 und 10; a.A. MünchKomm-ZPO/v. Mettenheim, 2. Aufl., § 81 Rdnr. 7 ff.). Solche Erklärungen sind auch dann von der Prozeßvollmacht umfaßt, wenn sie außerhalb des Prozesses abgegeben werden (BAG aaO, Jauernig aaO, Stein/Jonas/Bork aaO Rdnr. 10 m.w.Nachw.; vgl. auch BGHZ 31, 206, 209). Im gleichen Umfang, wie die Prozeßvollmacht zur Abgabe von Erklärungen befugt, ermächtigt sie auch den Prozeßbevollmächtigten der Gegenseite zu deren Entgegennahme (MünchKomm-ZPO/v. Mettenheim, aaO Rdnr. 12; Stein/Jonas/Bork, aaO

Rdnr. 13), so beispielsweise zum Empfang einer im Zusammenhang mit einer Räumungsklage oder einer arbeitsrechtlichen Kündigungsschutzklage abgegebenen Folgekündigung (vgl. BGH, Beschluß vom 23. Februar 2000 - XII ZR 77/98, NJW-RR 2000, 745 und BAG, Urteil vom 21. Januar 1988 - 2 AZR 581/86, NJW 1988, 2691 unter II 2 d).

b) Die Vollmacht, die die Beklagten ihrem Prozeßbevollmächtigten zur Verteidigung gegen die auf das erste Mieterhöhungsverlangen gestützte Klage erteilt hatten, berechtigte ihn danach auch zur Entgegennahme des zweiten Mieterhöhungsverlangens vom 30. August 2001. Dieses Mieterhöhungsverlangen lag innerhalb des vom Kläger verfolgten Prozeßzieles, denn damit wurde Zustimmung zur Mieterhöhung um denselben Betrag begehrt wie mit dem in erster Instanz gestellten Klageantrag. Daß die Erhöhung des Mietzinses im zweiten Erhöhungsverlangen mit Rücksicht auf die Zustimmungsfrist des § 2 Abs. 3 MHG erst ab einem späteren Zeitpunkt, ab dem 1. November 2001 an, beansprucht wurde, stellte lediglich eine Einschränkung gegenüber dem Klageantrag dar. Eine das bisherige Begehren lediglich einschränkende Klageänderung läßt die Identität des Rechtsschutzbegehrens unberührt.

Dem sachlichen Zusammenhang zwischen der bereits erhobenen Mieterhöhungsklage und dem Mieterhöhungsverlangen vom 30. August 2001 steht nicht entgegen, daß jedes Mieterhöhungsverlangen einen selbständigen Klagegrund bildet. Zwar liegt in der nachträglichen Begründung der Klage mit einem weiteren Mieterhöhungsverlangen eine Klageänderung. Bereits deshalb, weil in § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG ausdrücklich zugelassen ist, daß der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen - nunmehr wirksam - im Rechtsstreit nachholen kann, ist diese Änderung in aller Regel als sachdienlich anzusehen (vgl. Musielak/Foerste, ZPO, 3. Aufl., § 263 Rn. 3 und Fischer in: Bub/Treier aaO, VIII Rn. 79). Sie verändert nicht das Prozeßziel der ursprünglichen Klage, sondern

dient dessen Weiterverfolgung, indem dasselbe Begehren auf eine weitere tatsächliche Begründung gestützt wird. Da der Gesetzgeber dem Vermieter in § 2 Abs. 3 Satz 2 MHG die Möglichkeit eingeräumt hat, ein weiteres Mieterhöhungsverlangen nachzuschieben, ist im Rechtsstreit über das ursprüngliche Mieterhöhungsverlangen von vornherein damit zu rechnen, daß die Klage dann um ein erneutes Mieterhöhungsverlangen erweitert wird, gegen das sich der Mieter noch im anhängigen Rechtsstreit verteidigen muß. Auch aus diesem Grunde dient die Prozeßvollmacht seines Prozeßbevollmächtigten zugleich der Rechtsverteidigung gegen das weitere Mieterhöhungsverlangen des Vermieters in demselben Verfahren und erstreckt sich deshalb auch auf die Entgegennahme eines weiteren Mieterhöhungsverlangens des Vermieters.

3. Die Entscheidung des Berufungsgerichts über den Hilfsantrag stellt sich auch nicht aus einem anderen Grund als im Ergebnis richtig dar (§ 561 ZPO n.F.). Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers vom 30. August 2001 ist nicht wegen der vom Prozeßbevollmächtigten der Beklagten unter Hinweis auf die fehlende Vorlage einer Vollmacht erfolgten Zurückweisung nach § 174 Satz 1 BGB unwirksam. Es kann dahingestellt bleiben, ob die für einseitige Rechtsgeschäfte geltende Regelung des § 174 BGB auf ein Mieterhöhungsverlangen nach § 2 MHG entsprechend anzuwenden ist (so OLG Hamm (RE) NJW 1982, 2076). Ein Recht des Prozeßbevollmächtigten der Beklagten zur Zurückweisung des Mieterhöhungsverlangens vom 30. August 2001 bestand jedenfalls deshalb nicht, weil § 174 BGB auf eine von einem Rechtsanwalt im Rahmen des gesetzlichen Umfangs seiner Prozeßvollmacht abgegebene Erklärung keine Anwendung findet (so im Ergebnis, jedoch mit unterschiedlicher Begründung: BAG, Urteil vom 10. August 1977, aaO, unter I.1 a; LG Tübingen, NJW-RR 1991, 972; Palandt/Heinrichs, BGB, 62. Aufl., § 174 Rdnr. 4; Rimmelspacher, Anmerkung zu BAG AP § 81 ZPO Nr. 2 unter II 2 b; Soer-

gel/Leptien, BGB, 13. Aufl., § 174 Rdnr. 4; Fischer in: Bub/Treier, aaO VIII Rdnr. 71; a.A.: LG Dortmund AnwBl. 1984, 222; LG Karlsruhe WuM 1985, 320).

Die Vorschriften der §§ 78 ff. ZPO bilden für die Prozeßvollmacht ein Sonderrecht. Die allgemeinen Regeln der §§ 164 ff. BGB finden auf die Prozeßvollmacht nur insoweit Anwendung, als die Zivilprozeßordnung auf sie verweist oder in ihnen allgemeine Rechtsgedanken der Stellvertretung zum Ausdruck kommen (Soergel/Leptien aaO, Vor § 164 Rdnr. 80). Das ist beim Zurückweisungsrecht des § 174 BGB jedenfalls gegenüber einem Rechtsanwalt nicht der Fall.

Das Zurückweisungsrecht des § 174 BGB dient dem Schutz desjenigen, demgegenüber im Namen eines anderen ein einseitiges Rechtsgeschäft vorgenommen wird, weil dieser einerseits keine Gewißheit darüber hat, ob der als Bevollmächtigter Auftretende über eine entsprechende Vollmacht verfügt und andererseits eine Genehmigung durch den Vertretenen bei einseitigen Rechtsgeschäften nach § 180 Satz 1 BGB ausgeschlossen ist (vgl. BGH, Urteil vom 4. Februar 1981 - VIII ZR 313/79, NJW 1981, 1210 unter II 3 b bb unter Bezug auf die Motive zum Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuches, 1888, Bd. I, S. 240 und 245). Die Regelung ist danach auf die bürgerlich-rechtliche Vollmacht zugeschnitten, die formfrei erteilt und willkürlich beschränkt werden kann. Demgegenüber ist für die Prozeßvollmacht in § 88 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2, 2. Halbs. ZPO bestimmt, daß beim Auftreten eines Rechtsanwaltes als Bevollmächtigten der Mangel der Vollmacht vom Gericht nur bei einer - in jeder Lage des Verfahrens zulässigen - Rüge des Prozeßgegners von Amts wegen zu berücksichtigen ist.

III.

Das Berufungsurteil ist dementsprechend hinsichtlich der Entscheidung über den Hilfsantrag aufzuheben (§ 562 ZPO n.F.) und der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Eine eigene Sachentscheidung ist dem Revisionsgericht verwehrt, weil das Berufungsgericht zu den weiteren Voraussetzungen eines Anspruchs des Klägers auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß dem Hilfsantrag noch keine Feststellungen getroffen hat.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Dr. Frellesen