

## **Mieterhöhungsverlangen (§ 558 BGB) durch die Hausverwaltung: Rollenverteilung klarstellen!**

BGH, Urteile vom 2. April 2014 - VIII ZR 231/13 u. VIII ZR 282/13<sup>1</sup>

In den letzten Monaten hatte sich der BGH mehrfach mit der Frage zu befassen, ob ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) wirksam ist, wenn es nicht vom Vermieter selbst, sondern in seinem Auftrag oder mit seiner Zustimmung von einem Dritten, etwa der Hausverwaltung oder dem noch nicht im Grundbuch eingetragenen Grundstückserwerber an den Mieter gerichtet wird. In allen Fällen hat der BGH lebensnah und praktikabel, ohne die Formalitäten zu überspannen, die *formelle Ordnungsmäßigkeit* bejaht und damit rechtliche Klarheit in diesem zuvor umstrittenen Punkt geschaffen.

### Die Fälle:

In zwei (gleichgelagerten) Fällen hatte jeweils die Hausverwaltung vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt, ohne hierbei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sie als Vertreterin des Vermieters tätig wurde; an der tatsächlich erteilten Vollmacht bestand jedoch kein Zweifel. In den Anschreiben an die Mieter hieß es:

*„Gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (...) Wir bitten deshalb um Zustimmung...“*

In einem der beiden Fälle war dem Erhöhungsverlangen noch eine Betriebskostenabrechnung beigelegt mit der Aufforderung, den Nachzahlungsbetrag auf das Konto der namentlich benannten Vermieterin zu überweisen.

### Die Entscheidung:

Bei seiner Entscheidung hat der BGH jeweils auf die einschlägige Bestimmung des § 164 Abs.1 BGB abgestellt. Danach wirkt eine Willenserklärung, die jemand innerhalb seiner Vertretungsmacht abgibt, unmittelbar für und gegen den Vertretenen (Satz 1); 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* (Satz 2). Hier war letzteres anzunehmen. Gibt eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, so ist aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt.

Diese – an sich nahezu selbstverständliche – Aussage stellt klar, dass entgegen einer im mietrechtlichen Schrifttum und teilweise auch in der Rechtsprechung der Instanzgerichte vertretenen Auffassung *für ein Mieterhöhungsverlangen nichts anderes gilt*, etwa aus Grün-

---

<sup>1</sup> noch nicht veröffentlicht

den des Mieterschutzes. Eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung und eine namentliche Benennung des Vermieters ist deshalb für die formelle Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens nicht erforderlich.

#### Anmerkung / Auswirkungen für die Praxis

Die Annahme, dass etwa eine Hausverwaltung, die – was dem Mieter in aller Regel ohne weiteres bekannt sein dürfte – nicht selbst Vermieterin ist, bei einem Mieterhöhungsverlangen für einen anderen als den Vermieter tätig wird, erscheint ziemlich lebensfremd. Es ist, wie der BGH zu Recht bemerkt, auch kein Grund ersichtlich, weshalb bei einer derartigen Situation zum Schutz des Mieters für die formelle Ordnungsmäßigkeit des Erhöhungsverlangens noch ein ausdrücklicher Hinweis auf die Vertretung erforderlich und das Verlangen ohne einen solchen Hinweis unwirksam sein sollte. Irgendein zusätzlicher Erkenntnisgewinn wäre bei einer derart klaren Sachlage mit dem Zusatz für den Mieter nicht verbunden.

Ähnlich liegen die Dinge, wenn der *Erwerber eines Wohngrundstücks* auf Grund einer entsprechenden Bevollmächtigung durch den Veräußerer, aber noch vor der Eintragung im Grundbuch ein Mieterhöhungsverlangen an den Mieter richtet. Der „automatische“ Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis gemäß § 566 BGB erfolgt erst mit seiner Eintragung und dem damit verbundenen Eigentumsübergang. Davor kann der Erwerber aber, wie der BGH erst kürzlich in einem weiteren Urteil<sup>2</sup> klargestellt hat, bereits *im eigenen Namen* tätig werden, wenn er vom Veräußerer – etwa in dem notariellen Kaufvertrag – hierzu ermächtigt ist. Dann bedarf es eines Hinweises auf den eigentlichen Rechtsinhaber (den Veräußerer) zur Wirksamkeit der Erklärung ohnehin nicht.

#### Empfehlung:

Trotz der „toleranten“ Linie des BGH empfiehlt es sich für die Praxis auf jeden Fall, in dem von einer Hausverwaltung verfassten Mieterhöhungsverlangen *ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Erklärung im Namen und im Auftrag des Vermieters erfolgt*; richtet der Grundstückserwerber auf Grund einer entsprechenden Ermächtigung des Veräußerers das Erhöhungsverlangen an den Mieter, sollte er zur Klarstellung und zur Vermeidung unnötiger Rückfragen oder sonstiger Komplikationen *auf die Ermächtigung ausdrücklich hinweisen*.

Bei einseitigen Rechtsgeschäften eines Bevollmächtigten – etwa einer Kündigung – ist außerdem zu beachten, dass das Rechtsgeschäft unwirksam ist, wenn der Bevollmächtigte keine Vollmachtsurkunde vorlegt und der Erklärungsempfänger das Rechtsgeschäft aus diesem Grund unverzüglich zurückweist (§ 174 BGB).

---

<sup>2</sup> Urteil vom 19. März 2014 – VIII ZR 203/13, WuM 2014, 286