



Anforderungen für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen bei Tätigwerden einer Hausverwaltung für den Vermieter

20.06.2014 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 2. April 2014 (Az. VIII ZR 231/13) entschieden, dass es für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a Abs. 1 BGB genügt, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch ein Bevollmächtigten (Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt. Eine ausdrückliche Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.

Der BGH hat sich hiermit erstmals abschließend zu der Frage des ordnungsgemäßen Nachweises einer Vertretung im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens beschäftigt. Diese Frage war in der Vergangenheit vielfach unterschiedlich in der Literatur und Rechtsprechung beurteilt worden. Teilweise war nach einer Auffassung ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten, wie beispielsweise eine Hausverwaltung gestellt wurde nur dann wirksam sein soll, wenn die Stellvertretung ausdrücklich offengelegt und der Vermieter darin namentlich benannte wurde. Diese sollte dem Schutz des Mieters dienen, der in dem vom Gesetzgeber bewusst formalisiert gestalteten Mieterhöhungsverlangen Klarheit über den Erklärenden soll. Nur so könnte er binnen der Überlegungsfrist des § 558 b Abs. 2 Satz 1 BGB die Berechtigung des Erhöhungsverlangens prüfen.

Diese Auffassung verwirft jedoch der BGH nunmehr ausdrücklich, weil sie nicht mit der gesetzlichen Regelung nach § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach auch ein konkludentes Handeln im fremden Namen genügt, vereinbar ist. Es besteht auch kein Anlass, so der BGH, in Abweichung hiervon aus Gründen des Mieterschutzes für das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a 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. Soweit eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin ist, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter abgibt, ist aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handelt. In dem hier entschiedenen Fall hatte die Hausverwaltung sich auf die Regelung des § 558 BGB berufen, wonach „der Vermieter“ die Zustimmung verlangen kann.

Downloads

08-14_taetigwerden_hausverwaltung_vermieter-anlage

112 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/anforderungen-fuer-ein-wirksames-mieterhoeheungsverlangen-bei-taetigwerden-einer-hausverwaltung-fuer-den-vermieter>