

ANFORDERUNGEN AN EINE MIETERHÖHUNG NACH § 10 ABS. 1 WOBINDG

13.09.2010 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 7. Juli 2010 (Az. VIII ZR 321/09) entschieden, dass bei der von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG abgegebenen Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen, die etwa für Mieterhöhungen gelten, die Angabe des Namens der juristischen Person genügt. Die Nennung der natürlichen Personen, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, ist nicht erforderlich. § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG betrifft Fälle, in denen der Vermieter dem Mieter gegenüber die Mieterhöhung schriftlich zu erklären hat. Hat der Vermieter seine Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt, so bedarf es nicht seiner eigenhändigen Unterschrift (§ 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG). In dem entschiedenen Fall enthielt die maschinell erstellte Erklärung am Ende des Schreibens nur die Bezeichnung der vermietenden juristischen Person (Wohnungsbaugenossenschaft oder Wohnungsgesellschaft), nicht aber zusätzlich den Namen der natürlichen Person, die das Schreiben veranlasst und abgefasst hat. In der Literatur und Rechtsprechung wird fast einhellig die Auffassung vertreten, eine mit Hilfe einer automatischen Einrichtung gefertigte Erklärung nach § 10 WoBindG sei nur dann wirksam, wenn sie den Namen der natürlichen Person enthält, die für das Schreiben verantwortlich ist. Allein die Angabe der juristischen Person, von der das Schreiben stamme, genüge nicht. Diese Auffassung vertritt der BGH jedoch nicht. Vielmehr entschied er, dass die strittige Mieterhöhungserklärung den formellen Anforderungen entsprach. Die maschinelle Unterschrift bei einer Erklärung nach § 10 WoBindG sei ebenso wie die Angabe der Person des Erklärenden bei einer Erklärung in Textform nach § 126 BGB erforderlich, damit der Empfänger überhaupt wisse, von wem das Schreiben stamme. Für diesen Zweck reiche bei einer maschinellen oder in Textform abgegebenen Erklärung einer juristischen Person aber die Angabe des Namens dieser juristischen Person aus. Es wäre eine leere Förmelerei, zusätzlich die Angabe des Namens der natürlichen Person zu verlangen, die das Schreiben unterzeichnet hat, wenn nicht die Unterschrift entbehrlich gewesen wäre. Die erleichterte Form diene dem Zweck, den Rechtsverkehr in den Fällen zu vereinfachen, in denen eine Erklärung etwa aus Informations- oder Argumentationsgründen zwar einer textlichen Niederlegung bedürfe, aber die Einhaltung der strengeren Schriftform wegen des Erfordernisses der eigenen Unterschrift unangemessen verkehrserschwerend sei. Dies komme insbesondere bei Vorgängen in Betracht, bei denen die Beweis- und Warnfunktion der Schriftform allenfalls geringe Bedeutung habe und bei denen keiner der Beteiligten, auch kein Dritter, ein ernsthaftes Interesse an einer Fälschung der Erklärung haben könne. Download des BGH-Urteils

Downloads

18DAE86_17-10%20Anforderung%20an%20Mieterh%C3%B6hung%20-%20Anlage

162
PDF