

FÜR EINE MIETERHÖHUNG IST KEINE EIGENHÄNDIGE UNTERSCHRIFT ERFORDERLICH

24.01.2011 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 10. November 2010 (Az. VIII ZR 300/09) entschieden, dass eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Mietvertrages nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 a BGB (Vergleichsmieterhöhung) gilt. Vielmehr genügt ein Vermerk mit dem Wortlaut "Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig" unter dem Mieterhöhungsverlangen aus, selbst wenn im Mietvertrag die Schriftform für Vertragsänderungen ausdrücklich vereinbart ist. In dem entschiedenen Fall wollte der Vermieter die Miete für ein Einfamilienhaus erhöhen und verlangte die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung, die er aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete ermittelt hatte. Das Mieterhöhungsverlangen hatte er nicht eigenhändig unterschrieben. Vielmehr befand sich am Ende des Schreibens der Hinweis, dass selbiges maschinell erstellt wurde und ohne Unterschrift gültig sei. Der Mieter verweigerte die Zustimmung zur Mieterhöhung. Er berief sich darauf, dass das Mieterhöhungsverlangen bereits formell unwirksam sei. Er machte geltend, dass im Mietvertrag festgelegt worden war, dass Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages nur gültig seien, wenn sie schriftlich vereinbart, also eigenhändig unterschrieben werden. Die vom GdW im Hammonia Verlag herausgegebenen Vertragsmuster enthalten eine ähnliche Formulierung, die jedoch nicht ausschließt, dass auch anderweitige Vereinbarungen getroffen werden können. In der Revision gab der BGH dem Vermieter Recht. Er stellte fest, dass Mieterhöhungsverlangen auch ohne eigenhändige Unterschrift wirksam sind. Sie müssen lediglich in Textform erklärt und begründet werden (§ 558 a BGB). Dies wiederum bedeutet, dass zum Einen die Erklärung dauerhaft wiedergegeben werden und die Person des Erklärenden genannt werden muss und dass zum Anderen der Abschluss der Erklärung erkennbar ist. Diesen Voraussetzungen genügt die Mieterhöhung des Vermieters. Der Mieter könne sich nicht darauf berufen, dass sie unwirksam sei, weil der Vermieter sie nicht eigenhändig unterschrieben habe. Die Klausel, dass Vertragsänderungen und -ergänzungen schriftlich vereinbart werden müssen, greift nach Ansicht des BGH hier nicht, da das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters keine derartige Vertragsänderung oder -ergänzung darstelle. Der BGH hatte bereits im Juli 2007 (Az. VIII ZR 321/09) zu den Anforderungen einer Mieterhöhungserklärung, die von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG abgegeben wurde, entschieden. Demnach genügt es, dass der Name der juristischen Person genannt ist, um das Erfordernis "Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen" zu erfüllen. Die Angabe der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst und veranlasst hat, ist nicht notwendig. BGH-Urteil vom 10.11.2010 BGH-Urteil vom 07.07.2010

Downloads

18E1F32_02-11%20Unterschrift-1	162 PDF
18E1F36_02-11%20Unterschrift-2	162 PDF

