WEGNEWS
NOVEMBER 2016

HEMRICH

›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck

Mieterhöhung durch den Verwalter auch ohne expliziten Hinweis auf die Vertretungsstellung wirksam

Ein durch einen Hausverwalter ausgesprochenes Mieterhöhungsverlangen ist auch dann formell wirksam, wenn es nicht ausdrücklich im Namen des Vermieters begehrt wird.

AG Dresden, Urteil vom 29.08.2016, Az. 146 C 310/16

Der Fall:

Die Hausverwaltung des Vermieters begehrte von den Mietern – unter Verweis auf den Mietspiegel der Stadt Dresden – die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete. Der Hausverwalter wies in dem Schreiben nicht ausdrücklich darauf hin, dass er die Erklärungen in Namen des Vermieters abgibt. Der Mieter vertrat die Auffassung, es liege kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vor, da aus dem Schreiben nicht hervorgehe, dass die Hausverwaltung im Namen des Vermieters gehandelt habe.

Das Problem:

Als Hausverwalter handelt man grundsätzlich nicht im eigenen Namen, sondern als Stellvertreter des Eigentümers.
Im vorliegenden Fall stellte sich die Frage, ob der § 164 Abs. 1 Satz 2 BGB auch auf die Erklärungen des Hausverwalters anzuwenden ist bzw. der Mieter aus dem Umstand, dass eine Hausverwaltung beauftragt war, erkennen konnte, dass die Erklärungen im Namen des Vermieters abgegeben wurden.

Gesetzliche Vorschrift:

§ 164 Abs. 1 u. 2 BGB
1. Eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, wirkt unmittelbar für und gegen den Vertretenen. Es macht keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgen soll.
2. Tritt der Wille, in fremdem Namen zu handeln, nicht erkennbar hervor, so kommt der Mangel des Willens, im eigenen Namen zu handeln, nicht in Betracht.

Die Entscheidung des AG:

Die Klage des Mieters wurde abgewiesen. Das Gericht wies darauf hin, dass zwar aus dem Mieterhöhungsschreiben nicht erkannt werden konnte, ob die Erklärungen im eigenen oder fremden Namen abgegeben wurden. Für den Mieter ergab sich aber aus den vorliegenden Umständen, dass der Hausverwalter in Namen des Vermieters handelt und somit berechtigt war, das Mieterhöhungsverlangen auszusprechen.

Der fehlende Hinweis auf die Legitimation ist damit nicht formell fehlerhaft und das Erhöhungsverlangen zulässig.

Praxis-Tipp:

Um allen Problemen aus dem Weg zu gehen, sollte eine Stellvertretung immer offengelegt werden. Insbesondere sollte ein Hinweis erfolgen, dass die Erklärung nicht im eigenen, sondern in fremden Namen abgeben wird.

Im Übrigen hat der BGH diese Rechtsfrage bereits mit Urteil vom 02.04.2014 – VIII 282/13 ähnlich wie das AG Dresden entschieden. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ