



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 321/09

Verkündet am:
7. Juli 2010
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 558a Abs. 1

Zur Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, mit dem der Vermieter die "Erhöhung einer Nettokaltmiete" begehrt, obwohl einzelne Betriebskosten in der Miete enthalten sind ("Teilinklusive-Miete").

WoBindG § 10 Abs. 1 Satz 1 und 5

Bei der von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG abgegebenen "Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen" genügt die Angabe des Namens der juristischen Person; der Nennung der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht.

BGH, Urteil vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 321/09 - LG Itzehoe
AG Pinneberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 7. Juni 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 9. Zivilkammer des Landgerichts Itzehoe vom 30. Oktober 2009 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte hat von der Klägerin eine Wohnung in Q. gemietet. Die Parteien streiten um eine von der Klägerin mit Schreiben vom 9. Mai 2005 begehrte Mieterhöhung.

2 Bei Beginn des Mietverhältnisses im Jahr 1980 hatte der Beklagte für die damals preisgebundene Wohnung neben der Nutzungsgebühr lediglich Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasserversorgung zu entrichten; die übrigen Nebenkosten waren in der Nutzungsgebühr enthalten (Teilklausivmiete). Mit Schreiben vom 11. Dezember 1986 stellte die Klägerin die Miete auf eine Nettokaltmiete um, indem sie unter Berufung auf § 27 Abs. 3 II. BV, §§ 20 ff. NMV und § 10 WoBindG die bisher in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und nunmehr als Vorauszahlungen auf die abzurechnenden

Betriebskosten erhob. In der Folgezeit rechnete die Klägerin die Betriebskosten jährlich ab. Hiergegen erhob der Beklagte keine Beanstandungen; er stimmte auch mehreren Mieterhöhungen zu, die die Beklagte nach dem Wegfall der Preisbindung auf der Basis einer Nettokaltmiete nach § 558 BGB geltend machte.

3 Das Amtsgericht hat der Klage auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 86,75 € auf 520,51 € ab 1. August 2005 stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Ziel der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt: Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 9. Mai 2005 sei wirksam. Dass die Klägerin eine schriftliche Zustimmungserklärung angefordert habe, auf die sie keinen Anspruch habe, stehe der formellen Wirksamkeit nicht entgegen. Zwar sei ein Mieterhöhungsverlangen unwirksam, wenn es derart mit dem Angebot einer anderweitigen Vertragsänderung verknüpft sei, dass es inhaltlich nicht mehr hinreichend bestimmt sei. Dies könne aber nicht schon dann angenommen werden, wenn der Vermieter eine schriftliche Zustimmung verlange.

6 Das Mieterhöhungsverlangen sei auch nicht deshalb unwirksam, weil es auf eine unzulässige Änderung der Mietstruktur gerichtet sei. Denn die Miet-

struktur sei schon vor der hier zu beurteilenden Mieterhöhung wirksam von einer Teilklausivmiete in eine Nettokaltmiete geändert worden. Dabei sei es unerheblich, ob die Umstellung bereits im Jahr 1986 erfolgt sei. Selbst wenn die Erklärung der Klägerin vom 11. Dezember 1986 deshalb unwirksam sei, weil in der maschinell erstellten Unterschrift nur der Name der Klägerin statt der für sie handelnden natürlichen Person aufgeführt sei, sei eine Änderung der Mietstruktur durch konkludente Vereinbarung zustande gekommen, indem die Klägerin über zehn Jahre die Betriebskosten entsprechend der Umstellungserklärung abgerechnet und der Beklagte sich ergebende Nachzahlungen geleistet oder entstandene Guthaben entgegengenommen habe.

II.

7 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung jedenfalls im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete entsprechend dem Mieterhöhungsverlangen vom 9. Mai 2005 zu (§ 558 BGB). Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin formell wirksam ist. Die materiellen Voraussetzungen des § 558 BGB stehen zwischen den Parteien nicht mehr im Streit.

8 1. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 9. Mai 2005 erfüllt die formellen Voraussetzungen des § 558a BGB. Die Klägerin verlangt darin unter Hinweis auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 6,50 € je qm eine Erhöhung der bisherigen monatlichen Nutzungsgebühr um 86,75 € unter Beibehaltung der bisherigen Nebenkostenvorauszahlungen und nimmt zur Begründung auf die Mieten für zehn näher bezeichnete Vergleichswohnungen Bezug.

9 Der Einwand der Revision, das Mieterhöhungsverlangen sei schon deshalb unwirksam, weil die Klägerin eine schriftliche Zustimmung des Beklagten

begehrt habe, die sie nicht beanspruchen könne, ist unbegründet. Die von der Klägerin geäußerte Bitte, im Falle der Zustimmung die dem Mieterhöhungsverlangen beigefügte Einverständniserklärung zu unterzeichnen und an die Klägerin zurückzusenden, hat mit der Frage, ob das Mieterhöhungsverlangen ausreichend begründet ist, nichts zu tun. Dem Mieter sollen mit dem Mieterhöhungsverlangen im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er benötigt, um die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung - zumindest ansatzweise - überprüfen zu können (Senatsurteile vom 11. März 2009 - VIII ZR 74/08, NJW 2009, 1667, Tz. 8; vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 12; vom 10. Oktober 2007 - VIII ZR 331/06, NJW 2008, 848, Tz. 18; vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305, Tz. 17). Dies ist hier angesichts der Benennung von Vergleichswohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) - wie dargelegt - der Fall.

10 2. Ohne Erfolg bleibt auch der weitere Einwand der Revision, das Mieterhöhungsverlangen sei deshalb unwirksam, weil die Klägerin Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete verlangt habe, obwohl der Beklagte nach wie vor eine Teilinklusivmiete schulde und der Klägerin ein Anspruch auf Umstellung der Mietstruktur nicht zustehe.

11 a) In der Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird allerdings allgemein angenommen, dass ein Mieterhöhungsverlangen wegen eines formellen Mangels unwirksam ist, wenn es inhaltlich untrennbar mit einem Angebot zur Änderung der Mietstruktur verbunden ist und der Mieter nicht erkennen kann, in welchem Umfang das Erhöhungsverlangen auf die begehrte Änderung der Mietstruktur gerichtet ist und inwiefern es sich auf § 558 BGB (früher § 2 MHG) stützt (OLG Hamburg, NJW 1983, 580; LG Berlin, GE 2002, 737; LG Wiesbaden, WuM 1991, 698; LG Köln, WuM 1994, 27; LG Hamburg, WuM 1987, 86; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 558a Rdnr. 6; Stornel,

Mietrecht aktuell, 4. Aufl., IV Rdnr. 115; Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III. A Rdnr. 332; MünchKomm BGB/Artz, 5. Aufl., § 558a Rdnr. 10).

12 Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Denn das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 9. Mai 2005 enthält kein Angebot zur Änderung der Mietstruktur. Die Klägerin hat darin zwar die bisherige Nutzungsgebühr (433,76 €) und die Vorauszahlungen für Heizung (48 €) sowie für die übrigen Betriebskosten (118 €) gesondert aufgeführt. Die Entrichtung von Vorauszahlungen auf Betriebskosten neben der Grundmiete und die jährliche Abrechnung der Betriebskosten entsprach nach den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch der seit 1987 im Mietverhältnis der Parteien geübten und auch vom Beklagten nicht beanstandeten Praxis im Anschluss an eine von der Klägerin mit Schreiben vom 11. Dezember 1986 einseitig vorgenommene Umstellung der Mietstruktur. Unter diesen Umständen ist dem Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 9. Mai 2005 aus der maßgeblichen Sicht des Beklagten ("Empfängerhorizont") kein (konkludentes) Angebot zur Änderung der Mietstruktur zu entnehmen. Denn die Klägerin ging - für den Beklagten erkennbar - davon aus, dass die Miete bereits in der Vergangenheit wirksam auf eine Nettokaltmiete umgestellt war, so dass auch aus der Sicht der Beklagten keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass die Klägerin mit ihrem Schreiben vom 9. Mai 2005 nicht nur eine Mieterhöhung um monatlich 86,75 € nach § 558 BGB begehrte, sondern darüber hinaus eine vertragliche Umstellung der Mietstruktur von einer bisherigen Teilinklusive-Miete zu einer Nettokaltmiete erstrebte.

13 b) Die von der Klägerin mit Schreiben vom 11. Dezember 1986 vorgenommene einseitige Umstellung der Mietstruktur ist - entgegen der Auffassung der Revision - auch wirksam.

- 14 aa) Die nach früherer Rechtslage vorgesehene Einstellung der Betriebskosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Kostenmiete ist auf Grund der am 1. Mai 1984 in Kraft getretenen Änderung des § 20 NMV mit Ablauf der Übergangsfrist des § 25b NMV (31. Dezember 1985) entfallen; der Vermieter preisgebundenen Wohnraums kann Betriebskosten seither nur als gesondert abzurechnende Kosten auf den Mieter abwälzen. Insoweit konnte der Vermieter die bisherige Mietstruktur während der Dauer der Preisbindung für die Zukunft durch einseitige Erklärung nach § 10 WoBindG ändern, indem er die bisher in der Grundmiete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und diesen Betrag als Vorauszahlung auf die nunmehr zwingend abzurechnenden Betriebskosten erhob (Heix in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Stand Dezember 2009, § 20 NMV Anm. 2.1). Dies hat die Klägerin mit Schreiben vom 11. Dezember 1986 getan.
- 15 bb) Die Umstellungserklärung der Klägerin genügt den formellen Anforderungen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 und 5 WoBindG. Dem steht nicht entgegen, dass die maschinell erstellte Unterschrift am Ende des Schreibens nur die Bezeichnung der Klägerin und nicht zusätzlich den Namen der natürlichen Person angibt, die das Schreiben abgefasst oder veranlasst hat. Zwar wird in der Literatur und der Rechtsprechung der Instanzgerichte fast einhellig die Auffassung vertreten eine mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigte Erklärung nach § 10 WoBindG (ebenso nach dem früheren § 8 MHG) sei nur wirksam, wenn sie den Namen der natürlichen Person angebe, die für das Schreiben verantwortlich ist, und die bloße Angabe der juristischen Person, von der das Schreiben stammt, genüge nicht (LG Essen, MDR 1979, 57; LG Wiesbaden, WuM 1996, 282; LG Hamburg, WuM 1993, 65; LG Berlin, GE 1992, 717; Schultz, aaO, Rdnr. 384; ebenso zu einer Erklärung in Textform nach § 126b BGB: LG Hamburg, NZM 2005, 255 f.; Stenel, aaO, IV Rdnr. 91; MünchKomm BGB/Artz, aaO, Rdnr. 6; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., Vor

§ 558 BGB Rdnr. 65). Als Begründung wird teilweise angegeben, der Erklärungsempfänger müsse im Hinblick auf § 174 BGB prüfen können, ob die erklärende natürliche Person vertretungsberechtigt sei (LG Hamburg, aaO, 256; Schultz, aaO).

16 Dieser Auffassung folgt der Senat nicht. Die maschinelle Unterschrift bei einer Erklärung nach § 10 WoBindG ist - ebenso wie die Angabe der "Person des Erklärenden" bei einer Erklärung in Textform (§ 126b BGB) - erforderlich, damit der Empfänger überhaupt weiß, von wem das Schreiben stammt (Janal, MDR 2006, 368, 369). Für diesen Zweck reicht aber bei einer maschinell oder in Textform abgegebenen Erklärung einer juristischen Person die Angabe des Namens der juristischen Person aus. Es wäre eine leere Förmelerei, darüber hinaus die Angabe des Namens der natürlichen Person zu verlangen, die das Schreiben unterzeichnet hätte, wenn nicht die Unterschrift wegen der vom Gesetz aus Gründen der Vereinfachung erlaubten Textform oder maschinellen Unterschrift entbehrlich wäre. Die erleichterte Form dient dem Zweck, den Rechtsverkehr in den Fällen zu vereinfachen, in denen eine Erklärung - etwa aus Informations- oder Dokumentationsgründen - zwar einer textlichen Niederlegung bedarf, aber die Einhaltung der strengeren Schriftform wegen des Erfordernisses der eigenen Unterschrift unangemessen verkehrerschwerend ist. Dies kommt insbesondere bei Vorgängen in Betracht, bei denen die Beweis- und Warnfunktion der Schriftform allenfalls geringe Bedeutung hat und bei denen keiner der Beteiligten und auch kein Dritter ein ernsthaftes Interesse an einer Fälschung der Erklärung haben kann (vgl. BT-Drs. 14/4987, S. 18 f.).

17 Auch das Argument, bei einer maschinell oder in Textform erstellten Erklärung sei die Angabe einer natürlichen Person erforderlich, damit der Empfänger die Vertretungsverhältnisse überprüfen könne und bei einseitigen Rechtsgeschäften gegebenenfalls von der Möglichkeit einer Zurückweisung

nach § 174 BGB Gebrauch machen könne, überzeugt nicht. Die erleichterte Form ist im Interesse der Vereinfachung des Rechtsverkehrs für Erklärungen vorgesehen, bei denen keine ernsthafte Gefahr besteht, dass sie gefälscht oder von einem unbefugten Dritten (*falsus procurator*) abgegeben werden. Dies trifft auch für Erklärungen nach § 10 WoBindG zu. Wenn vor dem Hintergrund des § 174 BGB auch hier die Angabe der natürlichen Person zwingend erforderlich wäre, die für die juristische Person gehandelt hat, müsste der Erklärende der maschinell erstellten Erklärung jeweils vorsorglich eine (eigenhändig unterzeichnete) Vollmachtsurkunde beifügen, so dass die erstrebte Vereinfachung des Rechtsverkehrs gerade nicht erreicht würde. Die Auslegung des § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG muss sich aber an dem Sinn und Zweck der Vorschrift orientieren, die mit dem Einsatz von elektronischen Datenverarbeitungsanlagen einhergehende Arbeitersparnis bei der Erstellung von Erklärungen des Vermieters nicht wieder durch das Erfordernis einer eigenhändigen Unterschrift

aufzuheben (vgl. Senatsurteil vom 29. September 2004 - VIII ZR 341/03, NZM 2005, 61, unter II 2c).

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Bünger

Vorinstanzen:

AG Pinneberg, Entscheidung vom 06.02.2008 - 67 C 141/05 -

LG Itzehoe, Entscheidung vom 30.10.2009 - 9 S 20/08 -