



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

**VIII ZR 72/14**

vom

1. Juli 2014

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 1. Juli 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider, Dr. Bünge und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht kein Grund für die Zulassung der Revision. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Revisionszulassungsgründe vor. Die vom Berufungsgericht eingehend erörterte Frage, ob § 174 BGB auf das Mieterhöhungsbegehren (§ 558a BGB) zumindest entsprechend anzuwenden ist, so dass der Mieter ein von einem bevollmächtigten Vertreter des Vermieters ohne Beifügung einer Vollmachtsurkunde gestelltes Mieterhöhungsbegehren zurückweisen kann, ist nicht entscheidungserheblich. Denn dem Mieterhöhungsbegehren der von der Klägerin bevollmächtigten Hausverwaltung (B. Immobilien GmbH) vom 19. September 2012 war eine Vollmacht der Klägerin beigelegt.
2. Die weitere vom Berufungsgericht erörterte Frage, welche Anforderungen an ein von einer juristischen Person in Textform (§ 126b BGB in der hier anzuwendenden, bis 12. Juni 2014 gültigen Fassung) verfasstes Schreiben zu stellen sind, rechtfertigt die Zulassung der Revision ebenfalls nicht, denn diese Frage ist durch das Senatsurteil vom 7. Juli 2010 (VIII ZR 321/09, NJW 2010,

2945 Rn. 16) geklärt. Der Senat hat in dieser Entscheidung ausgeführt, dass es bei einer nach § 10 WoBindG oder - wie hier - in Textform (§ 126b BGB) abzugebenden Erklärung nicht erforderlich ist, den für die juristische Person tätig gewordenen Mitarbeiter namentlich zu benennen; vielmehr genügt die Angabe des Namens der juristischen Person. Wie der Senat (aaO, Rn. 17) weiter ausgeführt hat, dient die Textform der Erleichterung des Rechtsverkehrs, die in ihr Gegenteil verkehrt würde, wenn die natürliche Person, die gehandelt hat, namentlich aufgeführt werden müsste und darüber hinaus - vor dem Hintergrund des § 174 BGB - eine eigenhändig unterzeichnete Vollmacht für diese Person vorzulegen wäre.

3            2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat die Beklagte zu Recht verurteilt, der von der Klägerin begehrten Mieterhöhung von 256,92 € auf 268,89 €, deren materielle Voraussetzungen zwischen den Parteien nicht in Streit stehen, zuzustimmen.

4            Entgegen der Auffassung der Revision erfüllt das Mieterhöhungsverlangen auch die nach § 558a BGB zu stellenden formellen Anforderungen, insbesondere ist die nach § 558a Abs. 1, § 126b BGB erforderliche Textform gewahrt. Der nach § 126b BGB erforderliche Abschluss der Erklärung ist durch die Formulierung auf Seite 3 gewahrt ("Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift"). Dass als Seite 4 zur Erleichterung für die Beklagte noch eine vorbereitete Zustimmungserklärung beigefügt war, ändert daran entgegen der Auffassung der Revision nichts. Die an sich entbehrliche, tatsächlich aber erfolgte namentliche Benennung der für die Hausverwaltung tätigen Sachbearbeiter ist unschädlich und führt insbesondere nicht dazu, dass die Klägerin nunmehr hätte gesondert darlegen und nachweisen müssen, welche Funktionen die benannten Mitarbeiter innerhalb der B. Immobilien GmbH ausübten und dass sie von den vertretungsberechtigten Organen der Gesell-

schaft bevollmächtigt waren. Dass das unter dem Briefkopf der B. Immobilien GmbH verfasste Mieterhöhungsverlangen vom 19. September 2012, dem eine Originalvollmacht der Klägerin vom gleichen Tag beigelegt war, von der Vollmacht der Klägerin gedeckt und dieser zuzurechnen war, unterliegt nach den Gesamtumständen keinem Zweifel.

5                    3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

Kosziol

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Görlitz, Entscheidung vom 12.07.2013 - 4 C 121/13 -

LG Görlitz, Entscheidung vom 12.02.2014 - 2 S 151/13 -