

► Mietvertrag

Wenn der Schuldner schon um den Vertreter weiß ...

| Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt. Einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht. |

Der BGH (2.4.14, VIII ZR 231/13, Abruf-Nr. 141397) widerspricht damit einer weitverbreiteten Auffassung in der mietrechtlichen Literatur und in der Rechtsprechung der Instanzgerichte, wonach ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten wie beispielsweise eine Hausverwaltung gestellt werde, nur wirksam sei, wenn die Stellvertretung ausdrücklich offen gelegt und der Vermieter darin namentlich benannt werde (LG Potsdam GE 13, 689; LG Berlin GE 13, 483; LG Berlin GE 11, 168; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. Aufl., Vor § 558 BGB, Rn. 43; MüKo/Artz, BGB, 6. Aufl., § 558a BGB Rn. 12; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 558a BGB Rn. 5; jurisPK-BGB/Heilmann, 6. Aufl., § 558 Rn. 10). Diese Auffassung ist nun überholt.

MERKE | Gemäß § 164 Abs. 1 S. 1 BGB wirkt eine Willenserklärung, die jemand innerhalb der ihm zustehenden Vertretungsmacht im Namen des Vertretenen abgibt, für und gegen den Vertretenen. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolgt oder ob die Umstände ergeben, dass sie in dessen Namen erfolgt, § 164 Abs. 1 S. 2 BGB.

► Bauvertrag

Kündigung hindert Sicherheitsverlangen nicht

| Auch nach einer Kündigung des Bauvertrags kann der Unternehmer Sicherheit nach § 648a Abs. 1 BGB verlangen. |

Allerdings muss der Bauunternehmer seinen nach Kündigung bestehenden Vergütungsanspruch schlüssig begründen. Sind die tatsächlichen Voraussetzungen der Berechnung des dargelegten Vergütungsanspruchs streitig, ist dem Unternehmer für seine schlüssig dargelegte Vergütung nach Auffassung des BGH (6.3.14, VII ZR 349/12, Abruf-Nr. 140730) eine Sicherheit ohne Klärung der Streitfragen zu gewähren. Anderes gilt, wenn die Klärung der Streitfragen nicht zu einer Verzögerung des Rechtsstreits führt.

MERKE | Nach § 648a BGB kann der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen.



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 141397

Willenserklärung
wirkt für Vertretenen



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 140730

Umfang des
Sicherheits-
verlangens