
Datum: 02.07.2004
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 213
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 213 C 39/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2004:0702.213C39.04.00

Normen: MHG § 10
Rechtskraft: Rechtskräftig seit 16.02.2005

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages ab-zuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Der Kläger macht restliche Mietzinsforderungen aus einem zwischen den Parteien bestehenden Wohnungsmietverhältnis für die Zeit von April 2002 bis einschließlich März 2004 geltend.

2

Die Beklagten mieteten mit Mietvertrag vom 27.03.1999 (Bl. 6 ff. d.A.) die Wohnung im 4. Geschoss/Dachgeschoss des Hauses X-straße 36 in L von dem Kläger. Als Mietzeit vereinbarten die Parteien gemäß § 2 des Mietvertrages die Zeit vom 15.04.1999 bis zum 30.04.2004. Die Parteien vereinbarten in § 3 des Mietvertrages einen anfänglichen Netto-

3

Mietzins von 2.060 DM zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und die Erhöhung des Netto-Mietzinses zum 01.04.2000 auf 2.120 DM, zum 01.04.2002 auf 2.190 DM und zum 01.04.2004 auf 2.270 DM.

Die Beklagten zahlten in der Zeit von April 1999 bis einschließlich März 2000 monatlich 2.060 DM und von April 2000 bis einschließlich März 2002 monatlich 2.120 DM auf den Netto-Mietzins. Ab dem 01.04.2002 zahlten die Beklagten weiterhin monatlich 2.120 DM auf den Netto-Mietzins. Der Kläger macht mit der vorliegenden Klage den Erhöhungsbetrag zum 01.04.2002 in Höhe von 70 DM monatlich (Erhöhung von 2.120 DM auf 2.190 DM) für die Monate April 2002 bis März 2004 in Höhe von 1.680 DM bzw. 858,97 EUR geltend. 4

Der Kläger behauptet, er habe den Beklagten die Wohnung für einen Mietbeginn am 01.04.2004 angeboten. Die Verschiebung des Mietbeginns sei allein auf Wunsch der Beklagten auf den 15.04.2004 bei Mietvertragsabschluss erfolgt. Er ist der Ansicht, die Beklagten könnten sich angesichts der Verschiebung des Mietbeginns auf deren Wunsch nicht auf die Unterschreitung der Jahresfrist für die erste Erhöhung des Mietzinses berufen. 5

Der Kläger beantragt, 6

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 858,97 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.04.2004 (Klagezustellung) zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, 8

die Klage abzuweisen. 9

Sie behaupten, die Wohnung sei bei Mietvertragsabschluss am 27.03.1999 noch nicht geräumt gewesen und der Vormieter habe noch im April 1999 die Wohnung renoviert. Sie sind der Ansicht, die Vereinbarung der Staffelmiete sei wegen Unterschreitung der Jahresfrist bzgl. der ersten Erhöhung des Mietzinses insgesamt unwirksam. 10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in diesem Verfahren gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 11

Entscheidungsgründe: 12

Die Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf restlichen Mietzins für die Monate April 2002 bis März 2004 nicht aus § 535 Abs. 2 BGB zu. 13

Zwar vereinbarten die Parteien im Rahmen der Staffelmietzinsvereinbarung in dem Mietvertrag für die Zeit ab dem 01.04.2002 eine Erhöhung des Netto-Mietzinses um 70 DM von 2.120 DM auf 2.190 DM, während die Beklagten auch für die Zeit ab April 2002 weiterhin lediglich 2.120 DM auf den Netto-Mietzins an den Kläger zahlten. Die zwischen den Parteien in § 3 des Mietvertrages vom 27.03.2002 vereinbarte Mietzinsstaffel ist jedoch gem. § 134 BGB i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG unwirksam mit der Folge, dass für die gesamte Mietzeit der zu Beginn der Mietzeit gültige Mietzins für die gesamte Mietzeit gilt. 14

Eine Staffelmietzinsvereinbarung ist insgesamt unwirksam, wenn auch nur einer der Zeiträume zwischen Beginn der Mietzeit und der ersten Erhöhung bzw. zwischen den einzelnen Erhöhungen die Frist des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG von einem Jahr unterschreitet; vgl. LG Berlin NZM 2002, 941; LG Hamburg NZM 1999, 957; LG Nürnberg-Fürth WuM 1997, 438; LG Berlin NZM 2001, 986; Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., 2003, § 557a BGB Rn. 15

49 m.w.N; Palandt/Weidenkaff, BGB, 63. Aufl., § 557a Rn. 11. Dies gilt auch dann, wenn die Jahresfrist des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG auch nur um einen Tag unterschritten wird; vgl. AG Bidingen WuM 1996, 344. Vorliegend finden die Vorschriften des MHG Anwendung, da der Mietvertrag vom 27.03.1999 vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes abgeschlossen wurde und für die Beurteilung einer Staffelmietzinsvereinbarung die zum Zeitpunkt der Vereinbarung geltende Rechtslage maßgeblich ist; vgl. Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Aufl, § 557a BGB Rn. 9. Im übrigen ist die Jahresfrist des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG mit dem Mietrechtsreformgesetz nunmehr gleichlautend in § 557a Abs. 2 Satz 1 BGB geregelt.

Im vorliegenden Fall wurde diese Jahresfrist zwischen dem Mietbeginn am 15.04.1999 und der ersten Erhöhung am 01.04.2000 um einen halben Monat unterschritten. 16

Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass im Einzelfall bei besonderen Umständen eine Berufung des Mieters auf die Unwirksamkeit wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben unzulässig mit der Folge einer Vertragsanpassung im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ist (vgl. LG Hamburg NZM 1999, 957; Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Aufl., § 557a BGB Rn. 49), ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor. In dem zitierten Fall des LG Hamburg war der ursprünglich im Mietvertrag vereinbarte Mietbeginn erst durch einen Nachtrag zu diesem Mietvertrag um zwei Wochen verschoben worden. Erst diese Verschiebung des Mietbeginns im Nachtrag zum Mietvertrag führte zu einer Unterschreitung der Jahresfrist des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG für den Zeitraum bis zur ersten Mietzinserhöhung. Im vorliegenden Fall ist jedoch bereits im ursprünglichen Mietvertrag der Mietbeginn in § 2 auf den 15.04.1999 und in § 3 der Zeitpunkt der ersten Erhöhung auf den 01.04.2000 festgeschrieben, dies auf derselben Seite des Mietvertrages. 17

Hierbei spielt es auch keine Rolle, dass der Beginn der Mietzeit – die entsprechende Behauptung des Klägers als richtig unterstellt – allein auf Wunsch der Beklagten im Rahmen der Verhandlungen bei Abschluss des Mietvertrages vom 01.04.1999 auf den 15.04.1999 verschoben wurde. Insoweit geht die zitierte Entscheidung des LG Hamburg auch nicht von einer Wirksamkeit der Staffelmietzinsvereinbarung trotz Unterschreitung der Jahresfrist aus, sondern gibt dem Vermieter lediglich einen Anspruch auf Zustimmung zu einer entsprechenden Vertragsanpassung, die von den dortigen Beklagten unredlicherweise verweigert wurde. Vorliegend hätte es dem rechtskundigen Kläger als Vermieter freigestanden und auch oblegen, bereits bei Mietvertragsabschluss die der Regelung des Mietbeginns im Mietvertrag unmittelbar folgende Regelung der Mietzinserhöhungen im Rahmen der Staffelmiete dem § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG entsprechend anzupassen, da die Verschiebung des Mietbeginns bereits im Rahmen der Vertragsverhandlungen vor Abschluss des Mietvertrages und nicht erst nachträglich erfolgte. 18

Diese Beurteilung steht auch nicht im Widerspruch zu der von dem Kläger zitierten Entscheidung des OLG Hamburg (NJW-RR 2000, 277). Dort war Gegenstand des Vertrages die Frage der Tragweite der Nichtigkeit einer Staffelmietzinsvereinbarung, wenn die Mietzinshöhe einzelner Staffeln gegen § 5 WiStrG verstößt, nicht jedoch die Unterschreitung der Jahresfrist des § 10 Abs. 2 Satz 4 MHG. 19

Infolge der Unwirksamkeit der gesamten Staffelmietzinsvereinbarung der Parteien im Mietvertrag vom 27.03.1999 schulden die Beklagten dem Kläger für die gesamte Mietzeit nur den ursprünglichen Netto-Mietzins in Höhe von 2.060 DM für die gesamte Mietzeit. Dieser Anspruch wurde für den hier streitgegenständlichen Zeitraum von April 2002 bis März 2004 von den Beklagten erfüllt mit der Folge, dass die Klage abzuweisen war. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

