
Datum: 08.08.2000
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 43/00
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2000:0808.1S43.00.00

Vorinstanz: Amtsgericht Kamen, 12 C 476/99

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen - das am 22.12.1999 verkündete Urteil des Amtsgericht Kamen teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

.

Es wird festgestellt, dass die monatliche Grundmiete des Beklagten für die Wohnung H-Straße , ##### L, ab dem 01.08.1999 DM 477,92 und ab dem 01.04.2000 DM 567,80 beträgt.

Im übrigen bleibt die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Klägerin zu 80% und der Beklagte zu 20%. Die Kosten der Berufungsinstanz trägt die Klägerin.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf bis
2.400,— DM festgesetzt.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird nach § 543
Abs. 1 ZPO abgesehen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e	1
Die Berufung hat teilweise Erfolg.	2
1. Zahlungsantrag	3
Soweit sich die Klägerin gegen die erstinstanzlich er-	4
folgte Abweisung des Zahlungsantrags wendet, ist die	5
Berufung unbegründet.	6
Der Klägerin steht gegen den Beklagten kein Zahlungsan-	7
spruch in Höhe von 1.632,50 DM zuzüglich Zinsen zu.	8
Soweit sie von dem geklagten die Zahlung von ausstehen-	9
dem Mietzins in Höhe von 1.618,36 DM begehrt, ist vorab	10
festzustellen, dass sich dieser Betrag rechnerisch	11
nicht nachvollziehen lässt. Die Klägerin verlangt für	12
den Zeitraum von August 1997 bis Juli 1999, d.h. für 24	13
Monate, eine monatliche Nachzahlung von 67,41 DM; in	14
der Summe ergibt dies einen Betrag von lediglich	15
1.617,84 DM. Legt man die exakte monatliche Differenz	16
zwischen der gezahlten Miete von 459,19 DM und der be-	17
gehrten Miete von 526,61 DM zugrunde, d.h.	18
67,42 DM/Monat, ergäbe sich ein Betrag von 1.618,08 DM.	19
Unabhängig von der rechnerischen Unstimmigkeit bzgl.	20
der Forderungshöhe ist der Anspruch auf Mietnachzahlung	21
für die Zeit von August 1997 bis Juli 1999 aber schon	22

dem Grunde nach nicht gegeben. Die zugrundeliegende	23
Mieterhöhung der Klägerin ist nicht zum 01.08.1997	24
wirksam geworden.	25
Es fehlt an einer den formellen Anforderungen des	26
§ 18 f) WoBindG i.V.m. § 10 WoBindG genügenden Erhö-	27
hungserklärung, die für den fraglichen Zeitraum Wirk-	28
samkeit zu entfalten vermag.	29
Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts findet hinsicht-	30
lich der formellen Anforderungen an die Mieterhöhungs-	31
erklärung der Klägerin § 10 WoBindG über die Verweisung	32
in §18 f) WoBindG Anwendung. Es geht um die Durchfüh-	33
rung von Mieterhöhungen aufgrund der Reduzierung von	34
Aufwendungshilfen aus dem Bereich des Bergarbeiterwohn-	35
baus im Sinne des § 18 e) WoBindG, den § 18 f) WoBindG	36
-ebenso wie die § 18 a) bis d) WoBindG - in Bezug	37
nimmt. Zwar ist festzustellen, dass § 18 f) WoBindG le-	38
diglich Zuschüsse nach den § 18 a) bis e) WoBindG,	39
nicht aber Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwen-	40
dungen nennt. Insoweit handelt es sich aber nach dem	41
Sinn und Zweck der Gesamtregelung um ein redaktionelles	42
Versehen; es gibt keinen Grund, Aufwendungsdarlehen	43
nach dem Gesetz zur Förderung des Bergarbeiterwohnbaus	44
anders zu behandeln als Zuschüsse zu demselben Zweck.	45
§ 10 WoBindG ist auch nicht etwa deshalb unanwendbar,	46
weil die Parteien eine Mietgleitklausel vereinbart ha-	47
ben. Vielmehr bestimmt § 4 Abs. 8 NMV, dass, wenn - wie	48
hier - die jeweils zulässige Miete als vertragliche	49
Miete vereinbart ist, für die Durchführung der Mieter-	50
	51

höhungen § 10 Abs. 1 WoBindG entsprechend gilt.	
Die Unwirksamkeit der Mieterhöhung zum 01.08.1997 folgt	52
nicht daraus, dass der Mieterhöhungserklärung der Klä-	53
gerin, die sie erstmals mit schreiben vom 07.07.1997	54
formulierte, keine Wirtschaftlichkeitsberechnung beige-	55
fügt war. Soweit sich, wie hier, die Mieterhöhung nur	56
auf Grund der §§ 18 a) bis e) WoBindG ergibt, muss	57
- abweichend von § 10 Abs. 1 WoBindG - der Vermieter	58
keine Wirtschaftlichkeitsberechnung beifügen,	59
§ 18 f) Abs. 1 S. 2 WoBindG.	60
Wie das Amtsgericht zutreffend feststellt, setzt aber	61
§ 10 Abs. 1 S. 2 WoBindG - unabhängig von der Geltung	62
des § 18 f) WoBindG. - voraus, dass in der Erklärung die	63
Erhöhung berechnet und erläutert wird.	64
Das Schreiben der Klägerin vom 07.07.1997 (Bl. 32 d.A.)	65
genügt diesen Anforderungen nicht. Anhand dieses	66
Schreibens, dass lediglich ausführt, dass Verringerun-	67
gen des Aufwendungsdarlehens zum 01.08.1993, zum	68
01.08.1995 und zum 01.08.1997 zu Mieterhöhungen um je-	69
weils 0,30 DM/qm führten, konnte ein verständiger Mie-	70
ter in der Situation des Beklagten nicht nachvollzie-	71
hen, wie sich die monatliche Erhöhung um 0,30 DM/qm er-	72
rechnet.	73
Auch das - erstmals in der Berufungsinstanz vorgelegte	74
- Schreiben der Klägerin vom 14.08.1997 (Bl. 113 d.A.)	75
genügt den formellen Anforderungen an eine wirksame	76
Mieterhöhungserklärung nicht. Dabei kann an dieser	77
Stelle offen bleiben, ob und inwieweit eine Erhöhungs-	78
	79

erklärung für einen zeitlich früheren Mietzeitraum	
Wirksamkeit entfalten kann. Das Schreiben vom	80
14.08.1997 ist deshalb als Mieterhöhungserklärung un-	81
tauglich, weil es nur einen Ausschnitt der in dem frü-	82
heren Schreiben vom 07.07.1997 erklärten Mieterhöhung	83
nachträglich erläutert, nicht aber vollständig die be-	84
gehrte Mieterhöhung umfasst. In dem Schreiben wird le-	85
diglich die rechnerische Ermittlung einer Mietanhebung	86
um 0,30 DM/qm offen gelegt, ohne dies zu erläutern und	87
ohne die begehrte Mieterhöhung umfassend darzulegen.	88
Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH NJW	89
1982, 1587, 1588) kann zwar, wenn die Parteien eine	90
Mietgleitklausel vereinbart haben und wenn die Erhö-	91
hungserklärung nicht den Voraussetzungen des	92
§ 10 Abs. 1 WoBindG entspricht, der Vermieter die form-	93
gerechte Mieterhöhungserklärung nachholen.	94
Eine Wiederholung des zunächst formunwirksamen Erhö-	95
hungsverlangens enthält das vorzitierte Schreiben der	96
Klägerin aber nicht, sondern nur einen Ausschnitt der	97
notwendigen Berechnung und Erläuterung. Die Anforderun-	98
gen des § 10 WoBindG an eine wirksame Mieterhöhungser-	99
klärung lassen sich aber nicht Stück für Stück erfül-	100
len. Der Mieter muss in die Lage versetzt werden, das	101
Mieterhöhungsverlangen anhand einer Erklärung des Ver-	102
mieters vollständig nachzuvollziehen. Dies ist nur an-	103
hand einer umfassenden Berechnung und Erläuterung mög-	104
lich, nicht aber, wenn die Mieterhöhungserklärung spä-	105
ter bruchstückhaft um einzelne Berechnungsansätze er-	106
	107

gänzt wird.

Eine umfassende, Berechnung und Erläuterung der im ein-	108
zelnen von der Klägerin verlangten Mieterhöhungen ist	109
erstmalig in der Berufungsbegründungsschrift vom	110
28.02.2000 enthalten. Dieser Schriftsatz kann indessen	111
nicht als wirksame Mieterhöhungserklärung nach § 10 Wo-	112
BindG für den Zeitraum von August 1997 bis Juli 1999	113
angesehen werden, weil - entgegen der Rechtsansicht der	114
Klägerin - eine Rückwirkung für diese Art der Mieterhö-	115
hung ausscheidet.	116
Zwar haben die Parteien eine Mietpreisklausel verein-	117
bart, so dass eine rückwirkende Erhöhung der Miete ab	118
preisrechtlicher Zulässigkeit grundsätzlich nach § 4	119
Abs. 8 S. 2 NMV in Betracht kommt. Jedoch greifen für	120
den hier gegebenen Erhöhungstatbestand die Regelungen	121
der § 4 Abs. 8 S. 3 NMV und § 18 f) Abs. 2 WoBindG ein;	122
die bestimmen, dass Mieterhöhungen für zurückliegende	123
Zeiträume unzulässig sind, wenn diese ihren Grund in	124
"Zinserhöhungen" nach den §§ 18 a) bis f) WoBindG ha-	125
ben. Dass hier lediglich Zinserhöhungen und keine ande-	126
ren Formen der öffentlichen Förderungen aufgeführt wer-	127
den, wird wiederum als redaktionelles Versehen angese-	128
hen (Heix in Fischer/Dieskau, Wohnungsbaurecht, § 4 NMV	129
Anm 10.7. e.E.).	130
Angesichts des eindeutigen Wortlauts der zitierten Be-	131
stimmung gibt es auch keinen Anlass, § 4 Abs. 8 S. 3	132
NMV auf planmäßige Verringerungen von Aufwendungsab-	133
setzungen nicht anzuwenden. (vgl.LG Berlin WM 1988,	134
	135

218, 219; Schwender in Fischer/Dieskau, a.a.O.,	
§ 18 f) WoBindG Anm. 5; a.A. Heix in Fischer/Dieskau,	136
a.a.O., § 4 NMV Anm. 10.9).	137
Ist danach ein Anspruch der Klägerin auf Mietnachzah-	138
lungen für den Zeitraum von August 1997 bis Juli 1999	139
nicht gegeben, entfällt mangels Verzugs des Beklagten	140
auch der Anspruch auf Erstattung von Mahnkosten in Höhe	141
von 14,14 DM und - mangels Hauptforderung - auch der	142
Zinsanspruch.	143
2. Feststellungsantrag	144
Soweit es um den Feststellungsantrag geht, hat die Be-	145
rufung teilweise Erfolg.	146
Die Feststellungsklage ist zulässig.	147
Das Feststellungsinteresse ist zu bejahen, auch wenn	148
die Klägerin den zugrundeliegenden Anspruch auf Miet-	149
zinszahlung, zumindest soweit es um den vergangenen	150
Zeitraum geht, mit der Leistungsklage verfolgen könnte.	151
Da aber die zugrundeliegende Frage, ob und inwieweit	152
Mieterhöhungen ab dem 01.08.1999 wirksam geworden sind,	153
auch für spätere Mieterhöhungen von Bedeutung sind,	154
lässt sich - unabhängig von der Möglichkeit der bezif-	155
feren Leistungsklage - hier das Interesse der Klägerin	156
an der Feststellung der Mietzinshöhe bejahen.	157
Die Feststellungsklage ist in dem aus dem Tenor er-	158
sichtlichen Umfang begründet.	159
Die monatliche Grundmiete für die Wohnung des .Beklagten	160
betrug ab dem 01.08.1999 zwar nicht, wie die Klägerin	161
festgestellt haben will, 567,80 DM/aber immerhin	162
	163

477,92DM.

Die Mieterhöhungserklärung der Klägerin vom 21.06.1999	164
(B1.119 - 120 d.A.) genügt allerdings den formellen	165
Anforderungen des § 10 Abs. 1 WoBindG nicht. Sie ent-	166
hält keine umfassende Berechnung und Erläuterung der	167
zugrundeliegenden Mieterhöhung. In Anbetracht dessen,	168
dass die frühere Mieterhöhung zum 01.08.1997 nicht	169
wirksam durchgeführt worden war - auf obige Ausführun-	170
gen wird Bezug genommen - hätte die jetzige Mieterhö-	171
hungserklärung aber auch jene Erhöhungsbeträge berech-	172
nen und erläutern müssen, die ihren Anlass in den frü-	173
heren Abschmelzungen des Aufwendungsdarlehens (1993,	174
1995, 1997) hatten. Dieses geschah aber nicht; in der	175
Erklärung vom 21.06.1999 wird vielmehr die frühere	176
Mieterhöhung auf 526,61 DM als bekannt und existent	177
vorausgesetzt.	178
Hinzu kommt, dass auch die neuerliche Mieterhöhung um	179
0,30 DM/qm nicht näher erläutert, sondern vielmehr wie	180
selbstverständlich von deren Berechtigung ausgegangen	181
wird.	182
Ein weiterer Formmangel ist festzustellen: Dieser Miet-	183
erhöhungserklärung hätte nach § 4 NMV i.V.m. 10 Abs. 1	184
S. 3 WoBindG eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder	185
ein Auszug hieraus beigefügt werden müssen, was nicht	186
geschehen ist. Soweit es um die Mieterhöhung um 0,25	187
DM/qm geht, greifen die formellen Erleichterungen des	188
§ 18 f) WoBindG, die einen Verzicht auf die Beifügung	189
einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermöglichen, nicht	190
	191

ein. Die hier in Rede stehende Mietanhebung hat ihren	
Grund nicht in den §§ 18 c), e) und f) WoBindG; es geht	192
um Zinserhöhungen, die nicht aus einem öffentlichen,	193
sondern aus einem Baudarlehen zunächst der Bank für Ge-	194
meinwirtschaft, dann der Hypothekenbank Essen resul-	195
tierten.	196
Die Berufungsbegründung vom 28.02.2000, dem Beklagten	197
zugestellt am 14.03.2000, hat hinsichtlich der Mieter-	198
höhung um 0,25 DM/qm rückwirkend zu einer Mietanhebung	199
auf insgesamt 477,92 DM/Monat geführt. In ihr ist erst-	200
malig eine dem § 10 WoBindG entsprechende umfassende	201
Berechnung und Erläuterung des Mieterhöhungsbegehrens	202
der Klägerin enthalten und ihr sind die .jeweiligen	203
Wirtschaftlichkeitsberechnungen beigefügt. An der Nach-	204
vollziehbarkeit dieser Erklärung bestehen keine Zwei-	205
fel, werden von dem Beklagten auch nicht geltend ge-	206
macht.	207
Die Kammer hat auch keine durchgreifenden Bedenken, die	208
Berufungsbegründung als eine gegenüber dem Beklagten	209
abgegebene Mieterhöhungserklärung anzusehen, obwohl es	210
sich um einen an das Gericht und nicht an den Beklagten	211
adressierten Schriftsatz handelt. Nicht zuletzt im Hin-	212
blick auf die für die Beklagtenseite bestimmten Ab-	213
schriften steht fest, dass hiermit auch eine Erklärung	214
gegenüber dem Beklagten abgegeben wurde.	215
Hinsichtlich der Mietanhebung um 0,25 DM/qm, d.h. bei -	216
Einer Wohnungsgröße von 74,91 qm um insgesamt 18,73	217
DM/Monat, bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der	218
	219

Rückwirkung.	
Bei dieser nicht auf § 18 f) WoBindG beruhenden Mieter-	220
höhung greift das Rückwirkungsverbot des	221
§ 18 f) Abs. 2 WoBindG/§ 4 Abs. 8 S. 3 NMV nicht ein.	222
Es verbleibt vielmehr bei der in den Grenzen des	223
§ 4 Abs. 8 S. 2 NMV möglichen Rückwirkung.	224
Die Rückwirkung ist danach für den hier in Rede stehen-	225
den Zeitraum ab 01. 08. 1999 möglich. Nach	226
§ 4 Abs. 8,S. 2 NMV ist eine Rückwirkung sogar bis zum	227
Beginn des dem Zugang der Erhöhungserklärung vorange-	228
gangenen Kalenderjahres zulässig. Das wäre hier - aus-	229
gehend vom Zugang des Berufungsbegründungsschriftsatzes	230
im März 2000 - der Beginn des Jahres 1999.	231
Inhaltlich bestehen gegen die Berechtigung der Mietan-	232
hebung um 0,25 DM/qm, d.h. insgesamt um 18,73 DM, auf	233
eine monatliche Grundmiete von 477,92 DM keine Beden-	234
ken. Sie ist nach § 4 Abs. 1,4,5 NMV zulässig. Auf die	235
Erläuterungen der Klägerin in der Berufungsbegründung,	236
denen auch der Beklagte nicht entgegengetreten ist,	237
wird Bezug genommen.	238
Hinsichtlich der weiteren Mieterhöhungen um insgesamt	239
1,20 DM/qm vermochte die Berufungsbegründung keine	240
rückwirkende Mietanhebung zum 01.08.1999 zu bewirken.	241
Insoweit scheidet eine Rückwirkung, wie bereits unter	242
Ziff. 1 ausgeführt, nach § 18 f) Abs. 2 WoBindG /	243
§ 4 Abs. 8 S. 3 NMV aus.	244
Insoweit wurde die Mieterhöhung nach § 10 Abs. 2 S. 1	245
WoBindG zum Ersten des auf den Zugang der Erklärung	246
	247

folgenden Monats, d.h. zum 01.04.2000 wirksam.	
Die Berufungsbegründung enthält auch, was diese Erhö-	248
hungstatbestände nach § 18 f) WoBindG angeht, eine den	249
formellen Anforderungen des §10 Abs. 1 S. 2 WoBindG	250
genügende nachvollziehbare Berechnung und Erläuterung.	251
Auch bestehen hinsichtlich der inhaltlichen Berechnung	252
der einzelnen Mietanhebungen keine Bedenken. Da-	253
nach ergibt sich ausgehend von der (rückwirkend erhöh-	254
ten) Grundmiete von 477,92 DM und einem Erhöhungsbetrag	255
von (1,20 DM/qm x 74,91 qm =) 89,89 DM als aktuelle	256
Grundmiete ein Betrag von 567,81 DM, abgerundet 567,80	257
DM.	258
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO. Soweit	259
es um die Kosten der ersten Instanz geht, entspricht	260
die festgesetzte Quote dem Maß des Obsiegens und Unter-	261
liegens der Parteien. Die Kosten der Berufung waren	262
trotz Teilerfolgs des Rechtsmittels der Klägerin aufzu-	263
erlegen, weil sie aufgrund eines neuen Vorbringens	264
teilweise obsiegt, welches sie in erster Instanz gel-	265
tend zu machen imstande war, § 97 Abs. 2 ZPO.	266
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3 ZPO, 12, 16	267
Abs. 5 GKG.	268