
Datum: 22.10.1996
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: Abt. 9
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 C 71/96
ECLI: ECLI:DE:AGE1:1996:1022.9C71.96.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird in Anwendung von § 495 a ZPO verzichtet. 1

Entscheidungsgründe: 2

Die Klage ist unbegründet. 3

I. 4

Die Kläger haben den geltend gemachten Zahlungsanspruch nicht. Der Mietzins ist nicht ab dem Monat Januar 1996 wirksam erhöht worden, so dass die Kläger auf den geltend gemachten Differenzbetrag zur alten Miete keinen Anspruch haben. 5

Die Staffelmietvereinbarung gemäß § 6 des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages, wegen dessen Inhalt auf die Kopie von Blatt 6 ff. der Akten verwiesen wird, ist gemäß § 10 Absatz 1 MHG und § 10 Absatz 2 MHG unwirksam. Nach § 10 Absatz 2 Satz 4 MHG muss der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Gemäß § 7 des Mietvertrages sollte die erste Mietzinszahlung zum 01.02.95 erfolgen. Die erste Erhöhung gemäß § 6 des Mietvertrages ist aber bereits für den 01.01.96 bestimmt. Die einjährige Frist ist damit nicht eingehalten. Die einjährige Frist gilt auch für den Zeitraum zwischen dem ersten Abschluss des Mietvertrages und der ersten Mieterhöhung. Eine Einschränkung etwa 6

derart, dass dies nur für die weiteren Mieterhöhungen gelte, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen. Dies gilt jedenfalls für eine ursprüngliche Staffelmietvereinbarung (vergleiche: Barthelmes, 4. Auflage, § 10 MHG, Randnummer 56 f.).

Auch der Umstand, dass bis zum 31.12.95 noch eine Mietpreisbindung vorlag, ändert an dieser Bewertung nichts. Für Mieterhöhungen, die nicht auf einer Staffelmiete beruhen, ist streitig, ob die einjährige Wartefrist nach § 2 Absatz 1 Nummer 1 MHG auch für den Fall gilt, in dem zuvor eine Mietpreisbindung bestand und nunmehr das Mieterhöhungsbegehren um weniger als ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird. 7

Die herrschende Meinung wendet aber die Jahresfrist in diesem Fall ebenfalls an, es sei denn, die Mieterhöhung während der Mietpreisbindung entsprechen solchen nach den §§ 3-5 MHG (vergleiche OLG Hamm, Beschluß vom 15.03.95, 30 RE Miet 3/94 mit weiteren Nachweisen). Dieser Gedanke der herrschenden Meinung über die grundsätzliche Anwendbarkeit der Jahresfrist trifft auch hier zu. Dem Gesetz ist nicht zu entnehmen, dass die Jahresfrist bei einer vorhergehenden Mietpreisbindung nicht gelten soll. Nach dem Schutzgedanken des Gesetzes, nämlich dem Mieterschutz, und der Regelung des § 10 Absatz 1 MHG, wonach zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unzulässig sind, ist vielmehr davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Fall die Jahresfrist eingehalten werden musste. Dies geschah indes nicht. 8

II. 9

Mit Beschluss vom 30.09.96 wurde das vereinfachte Verfahren gemäß § 495 a ZPO angeordnet. Schriftsätze sind daraufhin keine mehr eingereicht worden. Nach telefonischer Auskunft des Büros des Beklagtenvertreters ist der Beschluss vom 30.09.96 dort eingegangen. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nummer 11, 713 ZPO. 11