
Datum: 08.07.2000
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 15. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 15 S 95/08
ECLI: ECLI:DE:LGE:2000:0708.15S95.08.00

Vorinstanz: Amtsgericht Gelsenkirchen, 3b C 47/05
Normen: §§ 558 ff BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht
Leitsätze:

Tenor:

hat die 15. Zivilkammer des Landgerichts Essen
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 08.07.2008
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts I., den Vorsitzenden
Richter am Landgericht Dr. N. und die Richterin am Landgericht X.
für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 26.02.2008
verkündete Urteil des Amtsgerichts Gelsenkirchen (3b C 47/05)
abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.	2
Die Parteien streiten über eine Mieterhöhung im Rahmen einer Kostenmiete.	3
Die Mieterhöhung ist mit Schreiben der Firma X. vom 23.02.2000 zum 01.04.2000 verlangt worden; das Schreiben ist von Angestellten dieser Gesellschaft unterzeichnet worden.	4
Die Beklagte hat bereits erstinstanzlich mit Nichtwissen bestritten, dass die Firma X. zur Erklärung vom 23.02.2000 aktivlegitimiert gewesen sei, und gerügt, dass das Schreiben weder die Unterschriften der Vorstandsmitglieder trage, noch sich die Unterzeichnenden durch Vollmachten legitimiert hatten.	5
Mit dem angefochtenen Urteil hat das Amtsgericht der Klage auf restlichen Mietzins für die Zeit von Mai 2000 bis Juli 2001 stattgegeben und hierzu ausgeführt, dass die Mieterhöhung für die Zeit ab April 2000 sachlich gerechtfertigt gewesen sei.	6
Hiergegen richtet sich die zulässige Berufung mit dem Ziel der Klageabweisung.	7
Die Berufungsbegründung macht geltend, dass die Mieterhöhung formell unwirksam und darüber hinaus unberechtigt sei.	8
Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil.	9
II.	10
Die Berufung ist begründet.	11
Die Kammer vermag nicht festzustellen, dass an die Beklagte ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt worden ist.	12
Die Firma X., von der das Mieterhöhungsschreiben vom 23.02.2000 stammt, war zu diesem Zeitpunkt nicht Eigentümerin des Grundstücks O. in H. Eigentümerin des im Grundbuch von Blatt 1299 eingetragenen Grundstücks war vielmehr die Firma W. in Düsseldorf.	13
Denkbar ist zwar, dass die Firma W. als Eigentümerin die Nutzung des Grundstücks der Firma X. überlassen und letztere mit der Beklagten einen Mietvertrag abgeschlossen hatte. Da keine der Parteien in diesem Sinne vorträgt, bleibt diese Möglichkeit jedoch Spekulation.	14
Eine Genehmigung der Mieterhöhungserklärung der Firma X. durch die Eigentümerin gem. § 177 (1) BGB kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil die Firma X. die Erklärung vom 23.02.2000 im eigenen Namen abgegeben hat. Überdies ist nicht ersichtlich, dass die eingetragene Eigentümerin – zur Zeit Wohnungsgesellschaft GmbH & Co. KG und mit der klagenden Firma Beteiligungsverwaltungs GmbH nicht identisch – von dieser Mieterhöhung auch nur wusste.	15
Demnach ist weder ersichtlich, dass die Firma X. zur Mieterhöhung aktivlegitimiert war, noch ist die Berechtigung ihrer Rechtsnachfolgerin, der Klägerin, an der eingeklagten Miete nachzuvollziehen.	16
Dem Antrag der Klägerin auf Einräumung einer Schriftsatzfrist zur Darlegung ihrer Aktivlegitimation war nicht stattzugeben.	17

Sich über die eigene Aktivlegitimation Klarheit zu verschaffen, zählt zu den vordringlichen Obliegenheiten vor Erhebung einer Klage. Zumindest aber hätte die Klägerin das erstinstanzliche Bestreiten der Beklagten zum Anlass für entsprechenden Vortrag nehmen müssen. Dessen ungeachtet ist der Klägerin noch mit Hinweis des Vorsitzenden der Berufungskammer vom 13.05.2008 Gelegenheit gegeben worden, innerhalb der mit dem 06.06.2008 endenden Frist zur Berufungserwiderung darzulegen, dass die X. zur Abgabe der Mieterhöhungserklärung befugt, d.h. zum damaligen Zeitpunkt Vermieterin war. Dieser Aufforderung ist die Klägerin jedoch nicht nachgekommen. Vielmehr hat sie mit Schriftsatz vom 02.07.2008 lediglich ihre eigene – unbestrittene – Rechtsnachfolge nach der Firma X. dargelegt. Angesichts dessen wäre eine weitere Schriftsatzfrist, verbunden mit der Erforderlichkeit eines weiteren Termins, mit der Prozessförderungspflicht nicht mehr vereinbar gewesen.

Die Klage ist daher unter Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen. 19

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 708 Ziffer 10 ZPO. 20

(Hier Freitext: Tatbestand, Gründe etc.) 21