
Datum: 08.12.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 213/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1208.10S213.04.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 214 C 282/03

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 14.04.2004 - Az.: 214 C 282/03 - teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Nettomiete für die von ihnen bewohnte Wohnung: Äußere L-Straße, #####1 L, 1. OG, Wohnung Nr. 11, ab dem 01.09.2003 bislang 422,36 Euro auf nunmehr 437,84 Euro monatlich zuzustimmen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz tragen die Kläger als Gesamtschuldner 87 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 13 %. Die Kosten des Rechtsstreits

2. Instanz tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 33 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 67 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gem. den §§ 313a Abs. 1 Satz 1, 525 Satz1, 542, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen. -

Entscheidungsgründe:

1

Die gem. § 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zulässige, insbesondere auch form- und fristgerecht eingelegte sowie form- und fristgerecht begründete Berufung der Beklagten gegen das klagestattgebende Urteil des Amtsgerichts hat in der Sache teilweise Erfolg. Die Beklagten sind verpflichtet, der zuletzt beantragten Mieterhöhung auf 437,84 Euro mit Wirkung ab dem 01.09.2003 zuzustimmen. Im Einzelnen gilt Folgendes:

2

Die Klage ist zunächst nicht schon deshalb teilweise unzulässig, weil die Beklagten mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 30.04.2003 erklärt haben, einer Mieterhöhung um 40,61 Euro auf monatlich 462,97 Euro zum 01.05.2004 zuzustimmen. Insbesondere kann dahin gestellt bleiben, ob die unter einer zeitlichen Einschränkung erklärte Zustimmung hier möglicherweise deshalb nicht als wirksame Zustimmung, sondern in Anwendung des § 150 Abs. 2 BGB als Angebot der Beklagten auf Abschluss eines Mietänderungsvertrages anzusehen ist, weil das Mieterhöhungsverlangen der Kläger wegen Verstoßes gegen § 558 a Abs. 1 BGB unwirksam war (vgl. Schmidt -Futterer-Börstinghaus, Mietrecht, 8. Auflage § 558 b, Rn. 39 f., 41 und 48 sowie LG Berlin, WuM 1997, 51; LG Frankfurt WuM 1990, 224 und LG Köln, ZMR 2001, 356). Denn beide Parteien sind sich einig, dass die zeitlich eingeschränkte Zustimmung jedenfalls im vorliegenden Fall keine Wirksamkeit entfalten soll. So haben die Kläger bereits mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 30.07.2003 (Bl. 51 ff. d. A.) zum Ausdruck gebracht, dass sie die zeitlich beschränkte Zustimmung der Beklagten als Ablehnung des gesamten Mieterhöhungsverlangens verstanden haben. An diesem Standpunkt haben die Kläger während des Prozesses festgehalten. Das folgt nicht zuletzt aus der von ihnen erklärten Klagerücknahme im Termin zur mündlichen Verhandlung erster Instanz am 29.03.2004, nachdem der Sachverständige Eckhard Sander in seinem Gutachten vom 15.02.2004 eine ortsübliche Vergleichsmiete für die von den Beklagten bewohnte Wohnung festgestellt hatte, die bei 437,84 Euro pro Monat und somit unter dem Betrag liegt, dem die Beklagten in ihrem Schreiben vom 30.04.2003 zugestimmt hatten. Vor dem Hintergrund dieses Gutachtens sind auch die Beklagten nicht mehr auf ihre zuvor erklärte Rechtsauffassung zurückgekommen, die Klage sei jedenfalls teilweise unzulässig, weil sie, die Beklagten, der Mieterhöhung zum 01.05.2004 bereits zugestimmt hätten. Vielmehr hat der Prozessbevollmächtigte der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor der Berufungskammer auf Nachfrage des Gerichts bestätigt, dass die Beklagten an der von ihnen erklärten Teilzustimmung nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens nicht festhalten möchten.

3

Die Klage ist auch nicht deshalb unzulässig, weil das Mieterhöhungsverlangen der Kläger vom 24.02.2003 formal unwirksam war und die Zustimmungsfrist der Beklagten nicht in Gang gesetzt hat. Denn dieser Mangel ist gemäß § 558 b Abs. 3 S. 1, 2 Alt. BGB mit dem Zugang des Klageschriftsatzes an die Beklagten geheilt worden. Das Mieterhöhungsverlangen vom 24.02.2003 war wegen eines Mangels in seiner Begründung zunächst formal nicht ordnungsgemäß. Dies folgt entgegen der Ansicht der Beklagten allerdings nicht bereits darauf, dass der Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen hierauf und auf Markierungen in der angeblich beigelegten Kopie des Mietspiegels Bezug nimmt. Denn die Beifügung des Mietspiegels stellt dann keine formelle Wirksamkeitsvoraussetzung des Mieterhöhungsverlangens dar, wenn der Mietspiegel allgemein zugänglich ist, d. h. bei der Gemeinde, dem Mieterverein oder im Schreibwaren- und Zeitschriftenhandel erhältlich ist (so auch Schmidt-Futterer/ Börstinghaus a.a.O., § 558a BGB, Rn. 39 i. V. m. Fn. 84), was in L der Fall ist. Da der Mieter sich die erforderlichen Unterlagen ohne weiteres beschaffen kann, ist er nicht daran gehindert, die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens zu überprüfen.

4

Das Mieterhöhungsverlangen vom 24.02.2003, Seite 1, unten ("Danach beträgt der Mietzins für die reine Grundmiete pro Quadratmeter 7,13 Euro") war insoweit zumindest missverständlich, als diese Zahl erst das Ergebnis der neu berechneten Miete nach erfolgten Abschlägen bzw. Zuschlägen, geteilt durch die Quadratmeterzahl der Wohnung der Beklagten gewesen ist, während die Interpolation zwischen den verschiedenen Beträgen für Wohnungen um 60 qm und solche um 80 qm einen Betrag von 7,35 Euro pro Quadratmeter ergibt. Das formal rechtswidrige Mieterhöhungsverlangen der Klägerin ist, aber gemäß § 558b Abs. 3 S. 1 2. Alt. BGB mit dem Zugang des Klageschriftsatzes an die Beklagten am 23.06.2003 wirksam geworden, weil die Klageschrift die Unklarheiten in Bezug auf die Berechnung des Mieterhöhungsbetrages beseitigt hat. Entgegen der Ansicht der Beklagten musste das Mieterhöhungsverlangen im Prozess nicht ausdrücklich nachgeholt werden, denn § 558b Abs. 3 S. 1 2. Alt. BGB lässt seit der Mietrechtsreform aus dem Jahr 2001 auch die bloße Nachbesserung des Mieterhöhungsverlangens im Rechtsstreit ausdrücklich zu.

Die Klage ist jedenfalls mit Ablauf des Monats August 2003 auch zulässig geworden, weil die gemäß § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB am 23.06.2003 neu in Gang gesetzte Zustimmungsfrist spätestens zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist. Eine zunächst unzulässige Klage wird mit Ablauf der Zustimmungsfrist zulässig (Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O., § 558b BGB Rn. 83). 5

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist das Mieterhöhungsverlangen auch materiell rechtmäßig. Soweit die Beklagten in ihrer Berufung vorgetragen haben, das Amtsgericht habe nicht hinreichend berücksichtigt, dass sie selbst die Kosten für die Wiederherstellung und Modernisierung der Bäder getragen hätten, ist im Ansatz richtig, dass die Kosten des Mieters für von ihm vorgenommene Wohnwertverbesserungen bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden dürfen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus a.a.O., § 558, Rn. 83). Allerdings ergibt sich aus dem Gutachten des Sachverständigen Sander auf Seite 15 (Bl. 105 d. A.), dass der Gutachter die vom Mieter eingebrachten Sachen bei seiner gutachterlichen Bewertung der Wohnlage unberücksichtigt gelassen hat. Aus Seite 15 unten des Gutachtens folgt weiter, dass der Sachverständige - nur - die unstreitige Kostenbeteiligung der Kläger an den Modernisierungsmaßnahmen der Beklagten im Bad mit einberechnet hat. Es sind also keine wertsteigernden Faktoren berücksichtigt worden, die auf Kosten der Mieter in die Wohnung eingebracht worden sind. 6

Ein Anspruch der Kläger auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen besteht allerdings erst zum 01.09.2003. Denn der Wirkungszeitpunkt einer Mieterhöhung ist im Fall des gemäß § 558b Abs. 1 Satz 2 BGB nachgebesserten Mieterhöhungsverlangens neu zu berechnen (Schmidt-Futterer/Börstinghaus a. a. O., § 558a BGB Rn. 29 a. E.; 558b BGB, Rn. 169 und 171). Die Heilung des § 558 Abs. 3 Satz 1 BGB tritt also nun ein und führt nicht dazu, dass das nachgebesserte Mieterhöhungsverlangen rückwirkend wirksam wird. Eine andere Auslegung würde dem Zweck des § 558a BGB, durch den Begründungszwang zur Vermeidung überflüssiger Zustimmungsklagen beizutragen, zuwider laufen, weil dem Vermieter der Anreiz zu einer ausreichenden Begründung seines Mieterhöhungsverlangens genommen werden würde, wenn sich der Wirkungszeitpunkt eines formal zunächst unwirksamen und erst später nachgebesserten Mieterhöhungsverlangens nach dem Zugang des ursprünglichen Mieterhöhungsverlangens richten würde. Auch der Zweck des § 558b Abs. 3 BGB, zu einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung beizutragen /BT-drucks 14/4553, S. 56) spricht nicht für eine rückwirkende Heilung, weil ihm auch dann vollständig Rechnung getragen wird, wenn formale Fehler im Mieterhöhungsverlangen nur für die Zukunft heilbar sind. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB schuldeten die Beklagten die erhöhte Miete erst mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des - nachgebesserten - 7

Mieterhöhungsverlangens. Da die Klagezustellung, auf die es nach dem oben Gesagten ankommt, am 23.06.2004 erfolgt ist, schulden die Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht zum 01.05.2004, sondern erst mit Wirkung zum 01.09.2004.

Die Kostenentscheidung folgt aus den §§ 92 Abs. 1, 97 I, 269 III 2) ZPO.

8

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Br. 11, 711, 713 ZPO i. V. m. §§ 543, 544 ZPO, 26 NR. 8 EGZPO.

9

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Weder hat die Sache über den konkreten Einzelfall hinaus grundsätzliche Bedeutung, noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Die Kammer hat bereits in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass die Frage, ob in der Klageschrift des Vermieters ohne ausdrückliche Klarstellung ein erneutes Mieterhöhungsverlangen, auf das sich die Klage stützt, aus formalen Gründen nicht wirksam ist, durch die Vorschrift des § 558b Abs. 3 Satz 1 Alter. 2 BGB obsolet geworden ist. Über die Frage, wie der Wirkungszeitpunkt eines nach § 558b Abs. 3 Satz 1 BGB nachgebesserten Mieterhöhungsverlangens zu bestimmen ist, besteht in Literatur und Rechtsprechung - soweit ersichtlich - kein Streit, sodass auch insofern eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

10

Streitwert für das Berufungsverfahren: 185,76 Euro.

11