
Datum: 28.10.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 O 113/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1028.2O113.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird festgestellt, daß das Mietverhältnis der Parteien bezüglich der Räume im 4. OG des Hauses F-Platz 14-16, 50668 Köln zum 31.05.2004 beendet ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
Die Parteien streiten um das Fortbestehen bzw. die Beendigung eines Mietverhältnisses.	2
Die Beklagten schlossen unter dem 20.06.2001 mit der Klägerin, vertreten durch die J GmbH & Co. Management GmbH, einen Mietvertrag über Gewerberäume im 4. OG des Hauses F-Platz 14-16, 50668 Köln für den Zeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2006 (Bl. 4 ff) zu einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 4.840,00 DM (2.474,65 €) zzgl. Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen und Mehrwertsteuer. Wegen der weiteren diesbezüglichen Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des Mietvertrages (Bl. 4 ff. d.A.) Bezug genommen. Dieser Vertrag erfolgte im Anschluß an einen vorherigen Vertrag, da das Mietverhältnis bereits seit 1972 bestand.	3
Im Verlaufe des Jahres 2003 und auch Anfang 2004 zahlten die Beklagten an die Klägerin nur eine geminderte Miete, wobei die dem zugrunde liegenden Umstände zwischen den	4

Parteien streitig sind.

Die Beklagten baten mit Schreiben vom 06.01.2004 um grundsätzliche Zustimmung zur Untervermietung eines Teiles der Mieträume. Die Hausverwaltung erklärte sodann mit Schreiben vom 16.01.2004 eine grundsätzliche Zustimmung, allerdings nur unter 3 Bedingungen: Ausgleich des Mietkontos, Benennung und Tätigkeitsbereich des Untermieters und eine wirksame stille Abtretung der Forderungen der Beklagten gegen den Untermieter. 5

Daraufhin kündigten die Beklagten mit Schreiben v. 22.01.2004, welches an die Klägerin, vertreten durch die Fa. J GmbH & Co. Management GmbH gerichtet war, das Mietverhältnis zum 30.09.04 mit der Begründung, daß die Zustimmung unter Bedingungen einer Versagung gleichkomme und Ihnen somit das Sonderkündigungsrecht des § 540 BGB zustehe. 6

Diese Kündigung wies die Klägerin mit Schreiben ihrer jetzigen Prozeßbevollmächtigten vom 30.01.2004 mit der Begründung zurück, daß zum einen keine Versagung einer Erlaubnis vorliege und zum anderen auch die Vorschrift des § 540 BGB nicht eingreife. 7

Mit Schreiben vom 27.03.2004 kündigte die Fa. J GmbH & Co. Management GmbH den Beklagten Modernisierungsmaßnahmen für den Zeitraum von ca. 3 Monaten mit Beginn am 05.07.2004 und eine hierdurch bedingte Mieterhöhung von 417,73 € netto monatlich an. Wegen der weiteren diesbezüglichen Einzelheiten wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung des Schreibens (Bl. 174-178 ff. d.A.) verwiesen. 8

Die Beklagten kündigten daraufhin mit einem an die Klägerin, vertreten durch die Fa. J GmbH & Co. Management GmbH, gerichteten Schriftsatz vom 16.04.2004 das Mietverhältnis unter Berufung auf das Sonderkündigungsrecht des § 554 BGB zum 31.05.2004. Auf Bl. 179-180 d.A. wird insoweit Bezug genommen. 9

Die Klägerin ist der Ansicht, daß das Mietverhältnis ungekündigt fortbestehe. 10

Die Kündigung vom 22.01.2004 sei unwirksam, da kein Kündigungsrecht nach § 540 BGB wegen Versagung der Untermiete bestehe, da die gestellten Bedingungen zulässig seien. Insbesondere seien Minderungs-, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrechte durch den Mietvertrag wirksam ausgeschlossen. Darüber hinaus seien die Beeinträchtigungen auch stark übertrieben dargestellt. 11

Auch die Kündigung vom 16.04.2004 führe nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses. Ein Sonderkündigungsrecht nach § 554 BGB stehe den Beklagten schon deshalb nicht zu, da dieses schon bereits konkludent durch den Mietvertrag ausgeschlossen sei. 12

Ferner trägt die Klägerin im nachgelassenen Schriftsatz vom 29.09.2004 vor, diese Kündigung sei auch schon formal unwirksam, da die Hausverwaltungsvollmacht der Fa. J GmbH & Co. Management GmbH die Entgegennahme von Kündigungen nicht beinhalte und der Umfang der Vollmacht den Beklagten anlässlich zuvor geführter Korrespondenz hinreichend bekannt gewesen sei. Daher sei die Kündigung auch mit Schriftsatz der Fa. T vom 05.05.2004 mit Hinweis auf die fehlende Bevollmächtigung zurückgewiesen worden. 13

Darüber hinaus scheide ein Sonderkündigungsrecht aus, da die Voraussetzungen des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht kumulativ vorlägen, da die Maßnahmen nur zu einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache führten, da sie außerhalb der Mieträume an der "Bausubstanz" vorgenommen würden. 14

Außerdem sei die Geltendmachung eines derartigen Kündigungsrechtes auch treuwidrig. Es sei bei den Gesprächen zum Abschluß des Mietvertrages am 20.06.2001 klägerseits bereits darauf hingewiesen worden, daß das Mietobjekt eine neue Außenfassade und damit verbundene Wärmedämmung zur Einsparung von Energie erhalten werde. Die Beklagten seien ansonsten auch nicht zum Abschluß des Mietverhältnisses bereit gewesen.

Sie rügt darüber hinaus eine nicht ordnungsgemäße Antragstellung und Erhebung der Widerklage seitens des Beklagten zu 1). 16

In einem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 12.10.2004 trägt die Klägerin ferner vor, daß das Mietverhältnis selbst bei einer Wirksamkeit der Kündigung vom 16.04.2004 nicht beendet sei, da es sich nach § 545 BGB stillschweigend verlängert habe, da die Beklagten die Mietsache nach dem 31.05.2004 weiter genutzt hätten. 17

Die Klägerin beantragt, 18

festzustellen, daß die durch die Beklagten ausgesprochene Kündigung des Mietvertrages vom 20.06.2001 betreffend der von den Beklagten als Mieter angemieteten Mietflächen im 4. OG des Hauses F-Platz 14-16, 50668 Köln, unwirksam ist und das Mietverhältnis unverändert bis zum 31.12.2006 fortbesteht. 19

Der Beklagten zu 1)-3) beantragen, 20

die Klage abzuweisen. 21

Widerklagend beantragen die Beklagten zu 1)-3), 22

festzustellen, daß das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1)-3) durch die Kündigung vom 16.04.2004 zum 31.05.2004 beendet ist. 23

Die Klägerin beantragt, 24

die Widerklage abzuweisen. 25

Die Beklagten sind der Ansicht, daß schon ihre erste Kündigung wirksam sei, da zum einen schon keine Rückstände bestünden, da die Miete entsprechend gemindert worden sei, und zum anderen auch das Verlangen einer Zession der Ansprüche eine unzulässige Bedingung darstelle. Eine Minderung bzw. Aufrechnung sei durch den Vertrag auch nicht wirksam ausgeschlossen. 26

Auf jeden Fall sei das Mietverhältnis aber durch die Kündigung vom 16.04.2004 zum 31.05.2004 beendet worden. 27

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 28

Entscheidungsgründe: 29

Die Klage ist zwar zulässig, jedoch unbegründet. Die Widerklage hingegen ist zulässig und begründet. 30

A. Die Klage und die Widerklage sind zulässig. 31

32

Auch der Beklagte zu 1) hat widerklagend beantragt festzustellen, daß das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und den Beklagten zu 1)-3) durch die Kündigung vom 16.04.2004 zum 31.05.2004 beendet ist. Seine Erklärung in der mündlichen Verhandlung vom 29.07.2004, daß er sich dem Widerklageantrag der Beklagten zu 2)-3) anschließe – was er auch bereits im Schriftsatz vom 16.06.2004 angekündigt hatte – ist nur dahingehend zu verstehen.

33
Zwar bestehen Bedenken hinsichtlich der konkreten Antragstellungen der Klage und Widerklage, die jeweils auch die einzelnen Kündigungen beinhalten, da Gegenstand einer Feststellungsklage nur das Rechtsverhältnis und nicht seine Vorfragen oder einzelne Elemente sein können (vgl. Zöller § 256 Rn. 3 m.w.N.). Vorliegend geht es der Klägerseite jedoch im Ergebnis um die Feststellung, daß das Mietverhältnis gemäß Vertrag vom 20.06.2001 fortbesteht und der Beklagtenseite um die Feststellung, daß das Mietverhältnis zum 31.05.2004 beendet worden ist, so daß die Anträge dementsprechend ausgelegt werden können. Diesbezüglich besteht auch jeweils ein Feststellungsinteresse der Parteien.

34
Soweit die Klägerin im nachgelassenen Schriftsatz eine nichtordnungsgemäße Erhebung der Widerklage seitens des Beklagten zu 1) rügt, greift dies nicht durch, da möglicherweise vorliegende Mängel jedenfalls gemäß § 295 ZPO geheilt wären, da die Klägerin nach dem Widerklageantrag des Beklagten zu 1) rügelos zur Sache verhandelt hat.

35
B. Die Widerklage ist begründet und die Klage unbegründet, da das Mietverhältnis durch die Kündigung der Beklagten zu 1)-3) vom 16.04.2004 zum 31.05.2004 gemäß §§ 542, 554 Abs. 3 Satz. 2 BGB beendet worden ist.

36
1. Den Beklagten stand das Sonderkündigungsrecht des § 554 Abs. 3 Satz. 2 BGB zu.

37
Die Voraussetzung des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie und Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums geplant sind, liegen vor. Nach der Ankündigung vom 27.03.2004 handelt es sich überwiegend um Arbeiten zur Einsparung von Energie wie Modernisierung der Heizungsanlage und Wärmedämmung des Daches und der Fassade. Hierbei kann es offen bleiben, ob die Maßnahmen die den Beklagten vermieteten Räume selbst unmittelbar betreffen oder nicht. Unter Mietsache sind nämlich nicht nur die eigentlichen Mieträume zu verstehen, sondern auch das Gebäude (vgl. Schmitt-Futterer, Mietrecht, 8. A., § 554 Rn. 6). § 554 Abs. 1-4 BGB ist gemäß § 578 Abs. 2 BGB auch auf Gewerbemietverhältnisse wie das vorliegende anwendbar.

38
Da somit eine Maßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB vorliegt, hatten die Beklagten gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB das Recht, das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten des auf die Ankündigung folgenden Monats zu kündigen.

39
Der Ausnahmetatbestand des § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB, wonach das Sonderkündigungsrecht bei sogenannten Bagatellmaßnahmen nicht entsteht, greift nicht ein. Dieser Ausschluß gilt für Maßnahmen die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Diese beiden Bedingungen müssen kumulativ vorliegen (vgl. Schmitt-Futterer a.a.O, Rn. 281), wie auch die Klägerin selber zutreffend vorträgt. Die Klägerin hat eine Mieterhöhung von 417,73 € netto angekündigt, was ggü. der bisherigen Netto-Kaltniete von 2.474,65 € einer Erhöhung von 16,88% entspricht und keinesfalls unerheblich ist. Von daher kann es auch offen bleiben, ob entsprechend dem Klägervortrag eine nur unerhebliche Einwirkung auf die Mieträume vorliegt, wogegen allerdings vieles spricht.

Die Klägerin verkennt insoweit, daß § 554 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht die Voraussetzungen für das Entstehen des Sonderkündigungsrechtes regelt – dieses entsteht grundsätzlich, sobald eine Maßnahme im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB durch den Vermieter angekündigt wird –, sondern den (Ausnahme-)Fall, bei denen es trotz der Ankündigung einer derartigen Maßnahme nicht entsteht.

Die Kündigungserklärung erfolgte auch innerhalb der gesetzlichen Frist. Auf die Mitteilung der Klägerin vom 27.03.2004 haben die Beklagten bis zum Ablauf des Monats der auf die Ankündigung folgte – also dem 30.04.2004 – am 16.04.04 zum Ablauf des nächsten Monats, dem 31.05.2004, gekündigt. 41

Die Kündigung ist auch gegenüber der Klägerin wirksam geworden. Sie kann sich nicht auf eine fehlende Vollmacht der Fa. J GmbH & Co. Management GmbH für die Entgegennahme von Kündigungen berufen. Es kann hierfür dahinstehen, ob die Klägerin der Fa. T insoweit tatsächlich keine Vollmacht erteilt hat, da in jedem Falle eine Anscheinsvollmacht diesbezüglich vorliegt. Der Mietvertrag ist durch die Klägerin vertreten durch die Fa. T geschlossen worden, die Fa. T hat auch die dem Vermieter obliegende Anzeige im Sinne des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB hinsichtlich der Arbeiten und der Mieterhöhung gemacht und die Fa. T hat auch die erste, an die Klägerin vertreten durch die Fa. T adressierte Kündigung entgegengenommen, ohne das etwa eine fehlende Empfangsvollmacht der Fa. T gerügt worden wäre. Die Klägerin hat diesbezüglich durch ihren Prozeßbevollmächtigten nur die Berechtigung dieser Kündigung gegenüber den Beklagten gerügt und nicht etwa eine fehlende Empfangsvollmacht der Fa. T. Insofern hat die Klägerin jedenfalls in ihr zurechenbarer Weise gegenüber den Beklagten den Rechtsschein gesetzt, daß die Fa. T auch zur Entgegennahme von Kündigungserklärungen bevollmächtigt ist. Bezeichnenderweise hat die Fa. T auch nicht unverzüglich nach Zugang der Kündigung, sondern erst mehr als zwei Wochen später und damit kurz nach Ablauf der Kündigungsfrist des § 554 Abs. 3 S. 2 BGB den Beklagten mitgeteilt, zur Entgegennahme von Kündigungen nicht berechtigt zu sein. 42

Soweit die Klägerin vorträgt, der Umfang der Vollmacht der Fa. T sei den Beklagten anlässlich zuvor geführter Korrespondenz hinreichend bekannt gewesen, ist dies nicht hinreichend substantiiert und damit unbeachtlich 43

2. Das Sonderkündigungsrecht haben die Parteien auch nicht vertraglich ausgeschlossen. 44

Zwar wäre ein derartiger Ausschluß grundsätzlich bei einem derartigen Gewerbemietvertrag möglich, da die dem entgegenstehende Regelung des § 554 Abs. 5 BGB vorliegend nicht anzuwenden ist, weil sich die Verweisung des § 578 Abs. 2 BGB ausdrücklich nur auf die Absätze 1-4 des § 554 BGB bezieht. Jedoch haben die Parteien einen derartigen Ausschluß im Mietvertrag nicht vereinbart. Unstreitig ist ein solcher Ausschluß an keiner Stelle des Mietvertrages ausdrücklich formuliert. Aber auch ein konkludenter Ausschluß ergibt sich nicht aus den Regelungen des Mietvertrages, insbesondere auch nicht aus § 7 des Mietvertrages. 45

Aus dem Gesamtzusammenhang des § 7 ergibt sich lediglich, daß der Mieter Modernisierungsmaßnahmen dulden muß, Ersatzansprüche des Mieters mit Ausnahme von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit ausgeschlossen sind und der Vermieter eine Erhöhung der jährlichen Miete um 11% der anteilig auf die Mietsache entfallenen Aufwendungen verlangen kann. Das Sonderkündigungsrecht ist jedoch kein Ersatzanspruch und lediglich aus der Tatsache, daß der Mieter die Arbeiten dulden und zahlen muß, ist auch kein Ausschluß zu sehen. Diese vertragliche Konstruktion entspricht ja gerade auch dem Aufbau des § 554 BGB, daß der Mieter die Arbeiten zwar dulden muß, jedoch ein Sonderkündigungsrecht hat. 46

Wenn vertraglich das gesetzliche Sonderkündigungsrecht hätte ausschließen werden sollen, hätte dieser Ausschluß ausdrücklich aufgenommen werden können, was hinsichtlich Ersatzansprüchen des Mieters ja auch ausdrücklich erfolgt ist.

Aber selbst wenn man der Auffassung der Klägerin folgen würde, daß aus der Regelung des § 7 des Mietvertrages ein konkludenter Ausschluß erkennbar ist, würde dies nicht zu einem wirksamen Ausschluß führen. Für diesen Fall würde nämlich § 5 AGBG – bzw. § 305c Abs. 2 BGB n.F. – eingreifen, wonach Zweifel zu Lasten des Verwenders gehen. Bei dem von der Klägerin verwendeten Mietvertrag handelt es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne dieser Vorschriften und selbst dann, wenn man von einem konkludenten Ausschluß des Sonderkündigungsrechtes ausgeht, ist der Mietvertrag diesbezüglich jedenfalls nicht klar und eindeutig, wie auch die widerstreitenden Auffassungen im vorliegenden Rechtsstreit zeigen. Dies hätte zur Folge, daß zu Lasten der Klägerin als Verwender das den Beklagten günstige Sonderkündigungsrecht nicht ausgeschlossen ist. 47

3. Die Berufung auf das Kündigungsrecht durch die Beklagten ist auch nicht wegen Verstoßes gegen § 242 BGB ausgeschlossen. 48

Die Kündigung war nicht treuwidrig, selbst wenn bei den Gesprächen zum Abschluß des Mietvertrages am 20.06.2001 klägerseits bereits darauf hingewiesen worden sein sollte, daß das Mietobjekt eine neue Außenfassade und damit verbundene Wärmedämmung zur Einsparung von Energie erhalten werde. Es ist klägerseits nicht vorgetragen worden, daß hierbei schon etwa entsprechend der Regelung des § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB von der Klägerin Art, Umfang und Dauer der Maßnahme und insbesondere die hierdurch zu erwartende Mieterhöhung mitgeteilt worden wäre. Wenn die Beklagten dann knapp 3 Jahre später nach Mitteilung von Art, Umfang und Dauer der Maßnahme und insbesondere einer voraussichtlichen Mieterhöhung von fast 17% ihr gesetzlich eingeräumtes Sonderkündigungsrecht ausüben, verstößt dies nicht gegen Treu und Glauben. 49

4. Das Mietverhältnis hat sich auch nicht gemäß § 545 BGB stillschweigend verlängert. 50

Zum einen haben die Parteien die Anwendung des § 545 BGB n.F. (der dem § 568 BGB a.F. entspricht) gem. § 3 Nr. 2 des Mietvertrages ausdrücklich und wirksam ausgeschlossen. Zum anderen haben die Beklagten aber auch ihren einer Verlängerung des Mietverhältnisses entgegenstehenden Willen hinreichend deutlich und innerhalb der Zweiwochenfrist des § 545 BGB dadurch erklärt, daß sie die Widerklage auf Feststellung der Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.05.2004 mit Schriftsatz vom 01.06.2004 erhoben haben, welcher den Prozeßbevollmächtigten der Klägerin am 09.06.2004 zugestellt worden ist. 51

II. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO. 52

Streitwert: 38.717, 48 € (§§ 16 Abs. 1, Widerklage gem. § 19 Abs. 1 S. 3 GKG ohne gesonderten Ansatz) 53