
Datum: 05.10.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 5. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 O 200/04
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1005.5O200.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer vom Kläger ausgesprochenen Kündigung eines Mietverhältnisses. Der Kläger begehrt die Feststellung der Wirksamkeit dieser Kündigung. 2

Die Beklagte ist Eigentümerin des in Köln, F-Platz.-16, gelegenen Grundstücks, das mit einem mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Der Kläger ist Mieter der im 1. Obergeschoss liegenden Geschäftsräume zu einem monatlichen Mietzins von 1.332,71 Euro. Mit Schreiben vom 27.03.2004 kündigte die Beklagte, vertreten durch die J GmbH & Co. Management KG, beabsichtigte Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an und forderte den Kläger zur Duldung dieser Arbeiten auf. Das Schreiben enthält Angaben über Art, Umfang, Beginn sowie voraussichtliche Dauer der Maßnahme und beziffert die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses mit 258,14 Euro. In einem Schreiben der Hausverwaltung der Beklagten vom 22.04.2004 wird auf eine Erhöhung der Miete, die das Maß der 3

Unerheblichkeit überschreitet, verzichtet. Die maximal zu erwartende Erhöhung des Mietzinses wird darin mit 5% der Nettomiete beziffert. Der Kläger erklärte mit Schreiben vom 26.04.2004 die Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.05.2004.

Der Kläger ist der Ansicht, er sei aufgrund der Modernisierungsmittelteilung zur außerordentlichen Kündigung berechtigt. 4

Der Kläger beantragt, 5

festzustellen, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis durch die Kündigung des Klägers vom 26.04.2004 zum 31.05.2004 beendet ist. 6

Die Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Die Beklagte behauptet im Wesentlichen, dass das Schreiben ihrer Hausverwaltung vom 22.04.2004 noch am gleichen Tag in den Briefkasten des Klägers eingeworfen worden sei. Die Beklagte ist der Auffassung, dass dem Kläger schon aus diesem Grunde ein außerordentliches Kündigungsrecht nicht zustehe. Außerdem sei ein außerordentliches Kündigungsrecht bei Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter im Mietvertrag ausgeschlossen worden. 9

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den übrigen Akteninhalt verwiesen. 10

Entscheidungsgründe: 11

Das Feststellungsbegehren des Klägers ist unbegründet. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über Gewerberaum ist durch die Kündigung des Klägers vom 26. April 2004 nicht wirksam beendet worden. Dem Kläger stand ein Kündigungsrecht gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 i. V. m. § 578 Abs. 2 S. 1 BGB nicht zu. 12

Es bestehen schon Zweifel an der Anwendbarkeit dieser Vorschriften auf das streitbefangene Mietverhältnis. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aufgrund beabsichtigter Modernisierungsmaßnahmen dürfte nämlich nach dem Mietvertrag (§ 7 Nr.2 Buchst. d) zumindest konkludent ausgeschlossen sein. Die Regelung in § 554 Abs. 5 BGB, wonach zum Nachteil des Mieters von § 554 Abs. 3 abweichende Vereinbarungen unwirksam sind, gilt nur für die Wohnraummiete, weil § 578 Abs. 2 BGB auf § 554 Abs. 5 BGB nicht verweist. 13

Dies kann letztlich dahinstehen. Jedenfalls entfällt vorliegend das Sonderkündigungsrecht gemäß § 554 Abs. 3 S. 3 i. V. m. § 578 Abs. 2 BGB. Danach besteht das Kündigungsrecht des Mieters nicht im Falle von Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist erforderlich, dass beide Tatbestandskriterien kumulativ erfüllt sind (vgl. nur Blank, in: Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 2. Aufl. 2004, § 554 Rdnr. 50; Eisenschmidt, in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 554 Rdnr. 281). Dies trifft für die von der Beklagten beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen zu. 14

Zunächst einmal sind die Modernisierungsarbeiten mit keiner bzw. nur mit unerheblichen Einwirkungen auf die Räumlichkeiten verbunden. Die Maßnahmen betreffen unstreitig im Wesentlichen Außenanlagen und die Fassade des Gebäudes. Sie berühren die Räume des Klägers selbst nicht. Der Kläger hat insoweit ausdrücklich zugestanden, dass Arbeiten in den 15

von ihm gemieteten Räumlichkeiten praktisch nicht anfallen. Soweit es im Zuge der Arbeiten zu kurzzeitigen Unterbrechungen der Versorgung kommen kann, stellt dies ebenso wenig eine erhebliche Einwirkung dar. Auch Belästigungen und Störungen während der Bauzeit sind nämlich keine Einwirkungen, wenn sie die Benutzbarkeit der Mietsache nicht erheblich beeinträchtigen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Benutzbarkeit ist durch vorübergehende kurzfristige Einwirkungen indes nicht zu besorgen.

Des Weiteren ist die Maßnahme der Beklagten nur mit einer unerheblichen Mieterhöhung verbunden. Die zu erwartende Mieterhöhung beträgt nach dem insoweit unwidersprochenen Vortrag der Beklagten maximal 5% der Monatsmiete. Ausweislich ihres Schreibens vom 22. April 2004 ist eine darüber hinaus gehende Mieterhöhung nicht mehr beabsichtigt. Der Kläger hat darauf beschränkt, den Zugang dieses Schreibens zu bestreiten. Hierauf kommt es für die Beurteilung auch rechtlich, jedoch nicht an. Bei einer Erhöhung bis zu 5% der Monatsmiete ist die Bagatellgrenze nicht überschritten. Wann eine unerhebliche Erhöhung des Mietzinses vorliegt, ist in Literatur und Rechtsprechung umstritten. Ein Teil der Literatur und Rechtsprechung wendet hier eine betragsmäßige Begrenzung an, wobei eine unerhebliche Erhöhung nach dieser Auffassung jedenfalls unter 10,00 € monatlich liegen muss (Eisenschmidt, in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 554 Rdnr. 281 m. w. N.). Dafür spricht, dass auch bei teuren Wohnungen die Überschreitung eines bestimmten Betrages nicht mehr als Bagatelle angesehen werden kann. Ein anderer Teil der Literatur und Rechtsprechung misst die Bagatellgrenze allgemein an prozentualen Mieterhöhungen und setzt die Grenze deshalb bei maximal 5% an (vgl. LG Berlin, WuM 1991, 482; LG Detmold, WuM 1990, 121; Kraemer, in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. 1999, III Rdnr. 1118; Blank, in: Blank/Börstinghaus, Mietrecht, 2. Aufl. 2004, § 554 Rdnr. 50; Gramlich, Mietrecht, 8. Aufl. 2001, § 554 Anm. 12; Voelskow, in: MünchKomm, BGB, § 541 b Rdnr. 21; Weidenkaff, in: Palandt, BGB, §554 Rdnr. 25). Nicht gefolgt wird der Auffassung, die Bagatellgrenze absolut zu bestimmen, da hierfür jeder Maßstab fehlt. Was im Sinne der Vorschrift erheblich ist, ist vielmehr nach der Höhe der Miete unterschiedlich zu beantworten. Maßgebend ist allein die objektive, von den wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters unabhängige Betrachtungsweise. Von einer nur unerheblichen Mieterhöhung kann nach Meinung des Gerichts im allgemeinen ausgegangen werden, wenn die zu erwartende Mieterhöhung 5% der monatliche Miete nicht übersteigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, S. 1, 1. Halbs. ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 15.992,52 Euro.