
Datum: 12.03.2009
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 1. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 1 S 202/07
ECLI: ECLI:DE:LGK:2009:0312.1S202.07.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 224 C 136/07

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das am 05.06.2007 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln – 224 C 136/07 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Kläger ist statthaft und auch im übrigen zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt sowie begründet worden. In der Sache führt die Berufung jedoch nicht zum Erfolg; denn das amtsgerichtliche Urteil ist nicht zu beanstanden. Auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung wird ebenfalls gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO verwiesen, um entbehrliche Wiederholungen zu vermeiden. Das Berufungsvorbringen der Kläger führt nicht zu einer abweichenden Beurteilung.

1

2

3

4

Ein Anspruch der Kläger auf Zahlung des geltend gemachten erhöhten Mietzinses besteht nicht.

Es kann dabei dahinstehen, ob die Kläger aktiv legitimiert sind. Im Termin zur mündlichen Verhandlung haben die Kläger auf den Vorhalt der Beklagten dargelegt, dass das Haus in der N-Straße in 50767 Köln im Jahre 2002 nicht nur von ihnen beiden, sondern auch von den beiden Söhnen gekauft worden sei; sie seien als Käufer in einer Gesellschaft bürgerlichen Rechtes aufgetreten; später seien die beiden Söhne aus der Gesellschaft ausgeschieden. 5

In jedem Fall ist der von den beiden Klägern unter dem 22.05.2006 unterzeichnete Mietvertrag im Hinblick auf den wirksamen Widerruf seitens der Beklagten nicht zustande gekommen. Die Voraussetzungen der §§ 355, 312 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 1 – 2. Alternative – BGB sind erfüllt. Entgegen der Auffassung der Kläger sind sie als Unternehmer im Sinne der §§ 14, 312 BGB tätig geworden. Dabei ist der Unternehmerbegriff mit Rücksicht auf die der gesetzlichen Regelung zugrunde liegenden Verbraucherschutzrichtlinien weit auszulegen. Erfasst wird jedes planmäßige und dauerhafte Angebot von Dienstleistungen gegen Entgelt, unabhängig von Regelmäßigkeit und Umfang dieser Tätigkeit. 6

Hier sind die Kläger als Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung aufgetreten, in ihrem Eigentum stehen weitere 7 Wohnungen, welche zum Zwecke der Gewinnerzielung vermietet werden. Dies haben sie im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor der Kammer am 26.02.2009 auch bestätigt und diese Wertung ist unabhängig davon zu sehen, dass die beiden Kläger nach ihren Angaben im übrigen "Arbeitnehmer" bzw. "Hausfrau" sind. 7

Die Tatsache, dass die Kläger im Wettbewerb mit anderen ihre Wohnungen zum Zwecke der Gewinnerzielung vermieten, lässt sich auch aus den Umstand herleiten, dass die Kläger mit dem streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen den bisherigen Mietzins um mehr als 77 % (von 292,92 € um 226,05 € auf 518,87 € - jeweils netto -) erhöhen wollten. Bezogen auf 7 Wohnungen verdeutlicht sich der Zweck der Gewinnerzielung. 8

Im übrigen indiziert auch der Umstand, dass die Kläger für den Erwerb des Objektes zusammen mit ihren Söhnen eine Gesellschaft gegründet hatten, auf eine unternehmerische Tätigkeit hin; denn jeder Gesellschaftszweck muss irgendwie auf die Förderung durch vermögenswerte Leistungen gerichtet sein (vgl. Palandt, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 68. Auflage, 2009, § 705 BGB, Randnr. 20 mit weiteren Nachweisen). 9

Im übrigen wird auf die ausführliche Erörterung der Sach- und Rechtslage in der mündlichen Verhandlung verwiesen. 10

Nach alledem war die Berufung mit der Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen. 11

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO. 12

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst; denn die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung; die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht. Es handelt sich vorliegend um eine Einzelfallentscheidung. 13

Berufungswert: 1.130,25 €. 14
