



EINGEGANGEN

am 09. AUG. 2018

Landgericht Bremen

1 S 282/17

6 C 353/16 Amtsgericht Bremen

Verkündet am:

08.08.2018

Körper-Hengst,

Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

VONOVIA Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH vertr.d.d. GF Dr. Armin Hutner,
Philippstr. 3, 44803 Bochum,

Beklagte und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. OHLETZ Rechtsanwälte, Bonsiepen 13, 45136 Essen,
Geschäftszeichen: 94-2016-019691

gegen

1. Frau [REDACTED]

2. Herrn [REDACTED]

Kläger und Berufungsbeklagte

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanw. Jochem & Weiß, Buchtstr. 13, 28215 Bremen,
Geschäftszeichen: 3/38/2015 W/CM

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Bremen auf die mündliche Verhandlung vom
25.07.2018 durch

den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Helberg,
die Richterin am Landgericht Dr. Röttger und
den Richter am Landgericht Bünemann

für **R e c h t** erkannt:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 26.10.2017 wird zurückgewiesen.
2. Von den Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin 64% und die Beklagte 36%.
3. Das Urteil ist ebenso wie das angefochtene Urteil ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Der Wert Streitwert für beide Instanzen wird festgesetzt auf Euro 5964,21.

Tatbestand

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a ZPO abgesehen und insoweit auf das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 26. 10. 2017 Bezug genommen. Gegen dieses Urteil haben die Kläger und die Beklagte jeweils fristgerecht Berufung eingelegt. Die Kläger haben ihre Berufung in der mündlichen Verhandlung am 25.7.2018 zurückgenommen.

Die Beklagte beantragt,

das am 26.10.2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bremen, Az. 6 C 353 / 16, abzuändern und die Klage vollumfänglich abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

1.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. Das Amtsgericht hat im Ergebnis zutreffend festgestellt, dass der Beklagten aus den Mieterhöhungserklärungen hinsichtlich der Wohnung Osterdeich 63, Bremen, vom 27.4.2016 und 21.7.2016 kein Anspruch auf Zahlung einer um 166,77 € erhöhten Miete ab dem 1.7.2016 zusteht.

a)

Die den Klägern übersandten Mieterhöhungsverlangen sind, auch in Zusammenschau mit der Modernisierungsankündigung, formell unwirksam. Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB muss eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages und eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels sowie nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für Instandsetzungen enthalten. Die Erklärung muss so ausgestaltet sein, dass eine überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrages dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist. Hat der Vermieter mehrere Modernisierungsarbeiten gleichzeitig durchführen lassen, so muss er die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufteilen. Mussten für eine oder mehrere Modernisierungsarbeiten verschiedene Gewerke ausgeführt werden, so muss innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach Gewerken, z.B. Mauerarbeiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten usw. untergliedert werden. Nicht ausreichend ist die bloße

Angabe eines Gesamtbetrages (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 13. A. 2017, § 559b BGB Rn 14-16 m. w. N.).

Die Beklagte hat das Gebäude, in dem die Kläger Mieter einer Wohnung sind, umfangreich saniert und modernisiert. Aus der den Klägern übersandten Kostenzusammenstellung und Berechnung (Anlage zu Anl. K5) geht eine Aufteilung hinsichtlich der verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen hervor. Eine weitere Aufschlüsselung in verschiedene Gewerke ist hingegen unterblieben. Dies wäre jedoch angesichts des Umfangs der durchgeführten Arbeiten angezeigt gewesen. So werden allein für den Kostenpunkt „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ Gesamtkosten i.H.v. 146.523,88 € genannt, ohne dass dabei differenziert wird nach z.B. Aufbau des Gerüsts, Abtragung des alten Putzes, Verkleidung mit dem Material usw.. Den Mietern wird so nicht ermöglicht, den Gesamtbetrag auf seine Schlüssigkeit und Berechtigung, insbesondere im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten, etwa für Instandhaltung, zu prüfen (so auch Landgericht Bremen, Urteil vom 22. März 2018, 2 S 124/17). Von der Beklagten wird damit auch kein unzumutbarer oder unmöglicher Aufwand verlangt, da sie diese Berechnungen ja ohnehin durchführen musste, um im Einzelnen Sanierung von Modernisierung zu trennen. Zweck der Übersendung der Berechnungen in Textform ist, dem Mieter zu ermöglichen, die behaupteten Kosten nachvollziehen zu können. Dies kann er jedoch bei umfangreichen Baumaßnahmen nur, wenn ihm die Kosten auch jedenfalls hinsichtlich der einzelnen Gewerke aufgeschlüsselt werden. Die bloße Nennung eines hohen Kostenbetrages ist für ihn nutzlos.

b)

Es konnte daher dahinstehen, ob das Mieterhöhungsverlangen, wie von der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bremen in dem vorstehend genannten Urteil angenommen, auch aufgrund der Tatsache, dass nicht durchgehend die alten und neuen Wärmedurchgangskoeffizienten der renovierten Teile mitgeteilt wurden, formell unwirksam ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes genügt grundsätzlich die Angabe der alten und neuen Koeffizienten *oder eine gegenständliche Beschreibung* der durchgeführten Baumaßnahmen. Ob die von der Beklagten den Klägern übersandte gegenständliche Beschreibung als ausreichend zu erachten ist, also in ihrer Aussagekraft vergleichbar mit den alten und neuen Koeffizienten, muss aufgrund des oben bereits dargelegten formellen Fehlers nicht mehr entschieden werden.

Aufgrund des formellen Fehlers ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam. Eine Mieterhöhung kann auf dieses Verlangen nicht gestützt werden. Ob sich eine genauere Differenzierung aus dem von der Beklagten im Prozess vorgelegten nicht weiter gekennzeichneten Anlagenkonvolut von etwa 300 Seiten ergibt, kann dahinstehen. Unabhängig davon, dass es nicht Aufgabe des

Gerichts ist, sich den Sachvortrag aus einer Fülle von Anlagen herauszusuchen, kommt eine nachträgliche Heilung einer formell fehlerhaften Mieterhöhung nicht in Betracht.

c)

Die Kammer weist ergänzend darauf hin, dass nach überschlägiger Würdigung das Mieterhöhungsverlangen nicht bereits deshalb unwirksam war, weil die Anlage(n) Osterdeich 63/Lübecker Straße 2b/2c bei der Berechnung der Modernisierungskosten zusammengefasst wurden. Beide Gebäude werden von einer zentralen Heizungsanlage versorgt. Bei der Außenwand und Fassadendämmung handelt es sich um eine energetische Umhüllungsfläche. Ferner sind die Gebäude baulich miteinander verbunden. Es spricht daher viel dafür, von einer Verbesserung der Mietsache (§ 555b BGB) für der Mieter insgesamt auszugehen, da sich etwa die Einsparung von Energie aufgrund der Dach- oder Fassadendämmung der einen Anschrift auch positiv auf die Heizkostenabrechnung der Mieter der anderen Anschrift auswirkt.

2.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 516 Abs. 3 S. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

3.

Der Streitwert von 5.964,21 Euro setzt sich wie folgt zusammen:

Klageantrag zu 1 und 2: 12facher Wert der monatlichen Mieterhöhung von 166,77 €, zzgl. 166,77 € Zahlungsantrag, mithin Euro 2168,01 € (§ 41 Abs. 5 die GKG)

Klageantrag zu 4 (Mängelbeseitigung): jährlicher Minderungsbetrag, hier 843,60 €.

Klageantrag zu 5 (Feststellung Mietminderung: 3,5facher Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung, mithin Euro 2952,60 €.

Da das Urteil insgesamt angefochten wurde, decken sich die Streitwerte für beide Instanzen. Die Berufung der Beklagten betrifft einen Wert von 2.168,01 €, die Berufung der Kläger einen Wert von 3.796,20 €

Die Geltendmachung des Zurückbehaltungsrechts fällt nicht streitwerterhöhend ins Gewicht. Dieser geht in dem Antrag auf Feststellung der Mietminderung auf (Landgericht Bremen, B. v.

11.04.2017, 1 T 431/16; B. v. 4.1.2016, Az. 1 T 533/15; Ur. v. 22.3.2018, 2 S 124/17;
Landgericht Hamburg, B. v. 24.06.2010, 316 T 22/10).

Dr. Helberg

Dr. Röttger

Bünemann

Ausgefertigt

Perla - Hengst

Körber-Hengst, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts

