



Amtsgericht Bremen

5 C 28/18

Verkündet am 06.09.2018

Fricke, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit



Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte Jochem & Weiß, Buchtstr. 13, 28195 Bremen
Gerichtsfach, Geschäftszeichen: 3/53/2015 W/CM

gegen

Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH,
v.d.GF Matthias Stock, Dr. Armin Hutner, Dr. Bodo Marr,
Tiefer 2, 28195 Bremen

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Ohletz Rechtsanwälte, Bonsiepen 13, 45136 Essen
Geschäftszeichen: 94-2018-006805

hat das Amtsgericht Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 16.08.2018 durch die Richterinnen am Amtsgericht Martensen für Recht erkannt:

1. **Es wird festgestellt, dass der Beklagten aus den Mietvertragsänderungserklärungen hinsichtlich der Mietminderungen vom 27.04.2016 und 21.07.2016 kein Anspruch auf Zahlung einer um € 172,71 erhöhten Miete ab dem 01.07.2016 zusteht.**
2. **Die Beklagte wird unter Klageabweisung im Übrigen verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger € 3.454,20 nebst Zinsen in Höhe von 5 Pro-**

zentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB aus € 2.936,07 seit dem 01.12.2017 und weiteren € 518,13 seit dem 13.03.2018 zu zahlen.

3. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von € 7.000,00 vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf € 5.526,72 festgesetzt.

Tatbestand

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine im 1. OG. links gelegene Wohnung im Mehrfamilienhaus [REDACTED]. Als Grundmiete war ein Betrag i.H.v. € 441,06 vereinbart.

Mit Schreiben vom 17.03.2015 kündigte die Beklagte umfangreiche Modernisierungsarbeiten in den Gebäuden [REDACTED] Osterdeich 63 an. Die Kläger reagierten mit Anwaltsschreiben vom 13.04.2015, mit dem [REDACTED] nicht nur die Vertretung der Kläger sondern zahlreicher weiterer Mitmieter angezeigt wurde, und ließen gegenüber der Beklagten darlegen, dass sie die Modernisierungsankündigung für unwirksam hielten. Dessen ungeachtet ließ die Beklagte diverse umfangreiche Baumaßnahmen durchführen, darunter Haustürtausch, Fassadendämmung, Dämmung von Dach, Dachboden und Kellerdecke, Austausch von Fenstern in den Wohnungen und im Treppenhaus und sowie Anbringung von Balkonen.

Mit Schreiben vom 27.04.2016 verlangte die Beklagte sodann von den Klägern die Zustimmung zu einer Mieterhöhung der Grundmiete um monatlich € 183,89, wobei sie Modernisierungskosten und Instandhaltungsanteile angab und eine Berechnung der Energieeinsparung beifügte. Die Kläger widersprachen dem Mieterhöhungsverlangen. Mit Schreiben vom 21.07.2016 korrigierte die Beklagte ihr Mieterhöhungsverlangen und machte nunmehr einen Erhöhungsbetrag i.H.v. € 172,72 monatlich geltend. [REDACTED] Kläger eine dementsprechend erhöhte Miete, wobei streitig ist, ob sie die Zahlungen unter einen Rückforderungsvorbehalt stellten. Mit Anwaltsschreiben vom 16.11.2017 forderten die Kläger, nachdem unter dem 26.10.2017 in erster Instanz (AZ.: 6 C 353/16) ein für eine Mitmietpartei güns-

tiges Urteil ergangen war, die Beklagte vergeblich zur Rückzahlung von € 3.126,13 (Juli 2016 bis November 2017 je € 183,89) bis zum 30.11.2017 auf.

Mit ihrer Klage wenden sich die Kläger nunmehr gegen die Wirksamkeit der Mieterhöhung.

Sie sind der Meinung, das Mieterhöhungsverlangen sei bereits formell unwirksam und führen u.a. aus, die Erläuterung der Gesamtkosten sei ungenügend. Sie berufen sich auf ein bezüglich Mitmietern am 25.07.2018 ergangenes Berufungsurteil des Landgerichts Bremen zur Geschäfts-Nr.: 1 S 282/17 (erste Instanz AZ.: 6 C 353/16). Auch sei die Berechnung der behaupteten Energieeinsparung nicht schlüssig dargelegt. Zudem habe die Beklagte die Berechnung anhand der Objekte [REDACTED] vorgenommen, obwohl es sich um eigenständige Gebäude handele. Schließlich habe die Beklagte nicht ausreichend zwischen Instandsetzungsarbeiten und Modernisierungsarbeiten getrennt. Die Kläger behaupten, den erhöhten Mietzinsbetrag stets unter Rückforderungsvorbehalt geleistet zu haben und sind im Übrigen der Ansicht, dass es hierauf aber auch nicht ankomme.

Die Kläger beantragen,

1. festzustellen, dass der Beklagten aus den Mieterhöhungserklärungen hinsichtlich der Wohnung [REDACTED] Vertrags-Nr. [REDACTED] vom 27.04.2016 und 21.07.2016 kein Anspruch auf Zahlung einer um € 172,71 erhöhten Miete ab dem 01.07.2016 zusteht,
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie als Gesamtgläubiger € 3.454,20 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB aus jeweils € 172,71 seit dem 05.07.2016, 05.08.2016, 05.09.2016, 05.10.2016, 05.11.2016, 05.12.2016 sowie 05.01.2017, 05.02.2017, 05.03.2017, 05.04.2017, 05.05.2017, 05.06.2017, 05.07.2017, 05.08.2017, 05.09.2017, 05.10.2017, 05.11.2017, 05.12.2017 sowie 05.01.2018 und 05.02.2018 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hält ihr Mieterhöhungsverlangen für wirksam.

Vorsorglich legt sie mit Schriftsatz vom 10.08.2018 ein [REDACTED], in dem eine Auflistung, nach einzelnen Gewerken unterteilt, e [REDACTED] ist. Mit weiterem Anlagenkonvolut reicht sie Berechnungen der Instandhaltungsanteile zur Akte. Es folgen Anlagenkonvolute B4 – B7 (Rechnungsbelege, Instandhaltungsangebot für Fassaden, Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung, Berechnung der Baunebenkosten).

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

I)

Der Klageantrag zu 1) ist als negativer Feststellungsantrag gemäß § 256 ZPO zulässig, insbesondere folgt das Feststellungsinteresse der Kläger daraus, dass diese die strittige Frage der Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens zwischen den Parteien geklärt wissen wollen. Für eine solche Ansprüche negierende Feststellungsklage fehlt nach Ansicht des BGH (NJW 2017, 2315) nicht das Feststellungsinteresse, denn dieses Begehren lasse sich mit einer Klage auf Leistung (Rückzahlung) nicht gänzlich abbilden.

Die negative Feststellungsklage ist auch begründet.

Die den Klägern übersandten Mieterhöhungsverlangen sind bereits formell unwirksam und damit nichtig, da die Erhöhung nicht hinreichend nachvollziehbar und erläutert ist, insbesondere nicht die Kosten einzelner Gewerke aufgeführt worden sind, so dass die Kläger keine um € 172,71 erhöhte Grundmiete ab dem 01.07.2016 schulden.

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 Instandsetzung enthalten. Die Erklärung muss demnach so ausgestaltet sein, dass eine übersichtliche Überprüfung des verlangten Mehrbetrages dem Mieter ohne besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Rechnungsprüfung und ohne Einsicht in die Belege möglich ist. Zunächst müssen die Gesamtkosten genannt werden. Hat der Vermieter nur eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt, müssen die Gesamtkosten auch nicht weiter aufgeteilt werden.

Das ist hier aber nicht der Fall, vielmehr sind unstreitig mehrere Maßnahmen im Rahmen einer groß angelegten Modernisierung zur Ausführung gekommen. Lässt der Vermieter aber mehrere Modernisierungsarbeiten gleichzeitig durchführen, 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. Maurerarbeiten

beiten, Malerarbeiten, Installationsarbeiten, Gerüst usw. untergliedert werden (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl. 2017, § 559b RNrn 14 ff m.w.N.). So hat auch das Landgericht Bremen in einem gleichgelagerten Berufungsverfahren am 08.08.2018 entschieden (AZ.: 1 S 282/17). Auf weitere Einwendungen gegen die Mieterhöhungsverlangen kommt es damit nicht mehr an, so dass sie dahin gestellt bleiben können.

Die Beklagte kann auch nicht die fehlenden Angaben im Prozess nachtragen. Eine Nachbesserung der Modernisierungsmieterhöhungserklärung ist im Prozess – anders als beim Zustimmungserlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete – nicht möglich (BGH NJW 2006, 1126), so dass es auf die mit Schriftsatz vom 10.08.2018 vorgelegten Anlagenkonvolute nicht ankommt.

II)

Eine Leistungsklage neben der negativen Feststellungsklage ist als Klagehäufung gemäß § 260 ZPO zulässig.

Die Kläger können auch gemäß § 812 I 1 Alt. 1 BGB Rückzahlung der geleisteten Mieterhöhung in ausgerichteter Höhe verlangen.

Sie haben den für den Zeitraum Juli 2016 bis Februar 2018 geleisteten Erhöhungsbetrag von monatlich € 172,71 ohne Rechtsgrund erbracht, weil die Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam sind, wie oben ausgeführt worden ist.

Es kann dahin gestellt bleiben, ob die Kläger sich bei Leistung jeder einzelnen monatlichen Zahlung eine Rückforderung vorbehalten haben.

§ 814 BGB greift nicht durch, weil die Kläger keine positive Kenntnis von der Nichtschuld hatten. Sie wussten nicht positiv, dass sie nichts schulden, sondern waren im Zweifel, wie die Rechtslage ist. Wenn sie dann vorsichtshalber, um das Mietverhältnis nicht zu gefährden, den erhöhten Mietzins entrichten, ist dies nicht mit einer Zahlung in Kenntnis der Nichtschuld gleichzusetzen (vgl. Sprau in Palandt, BGB, 77. Aufl. 2018, § 814 RN 3 ff m.w.N.).

Auch haben sich die Parteien nicht vertraglich auf eine Erhöhung der Grundmiete geeinigt. Bei einer Modernisierungsmieterhöhungserklärung des Vermieters handelt es sich um eine einseitige Gestaltungserklärung. Wenn dann der Mieter Zahlung leistet, nimmt er nicht konkludent ein Angebot auf Vertragsänderung an, denn eine einseitige rechtsgestaltende Willenserklärung hat keinen Angebotscharakter (BGH NZM 2007, 514).

Der Anspruch der Kläger ist auch nicht verwirkt (§ 242 BGB), denn es fehlt das Umstandsmoment. Die Kläger haben sich zusammen mit Mitmietern gegen die Modernisierungsmieterhöhung unter Inanspruchnahme desselben Anwalts gewandt. Wenn dann zunächst (die wohl rechtsschutzversicherten) Mitmieter den Rechtsweg beschreiten, kann die Beklagte nicht ernstlich davon ausgehen, dass andere, noch nicht klagende Mieter auf ihre Rechte verzichten werden.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1, 291 BGB. Zinsen können in Höhe von € 2.936,07 erst mit Ablauf der im Anwaltsschreiben vom 16.11.2017 gesetzten Frist, mithin erst ab 01.12.2017 und im Übrigen erst ab Rechtshängigkeit gefordert werden. Zwar sind gemäß § 818 Abs. 1 BGB unabhängig vom Verzug grundsätzlich Zinsen auch ab Entstehung des Anspruchs herauszugeben. Allerdings handelt es sich dabei um die tatsächlich vom Bereicherten erlangten Zinsen. Hierzu tragen die Kläger nichts vor. Eine Schätzung nach § 287 ZPO ist mangels Vortrags der Schätzgrundlagen nicht möglich. Der gesetzliche Verzugszinsatz entspricht insoweit in aller Regel seit Jahren nicht den tatsächlich zu erwirtschaftenden Zinsen im Falle dessen, dass die Beklagte die Zahlung angelegt haben sollte, sondern ist niedriger. Sofern die Beklagte Tilgungszinsen erspart haben sollte, sind diese ebenso nicht bekannt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1, 709 ZPO. Die Streitwertentscheidung hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 39, 41 Abs. 5 GKG.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 EUR übersteigt oder
- wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht Bremen zugelassen worden ist.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes ist glaubhaft zu machen; eine Versicherung an Eides statt ist nicht zulässig.

Die Berufung muss binnen einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich beim **Landgericht Bremen, Domsheide 16, 28195 Bremen**, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. Die Gerichtssprache ist deutsch.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Bremen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Bremen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.