

Aktenzeichen:

13 S 22/20

30 C 4273/19 AG Stuttgart

EINGEGANGEN

30. JULI 2020

RAe Gaßmann & Seidel



Landgericht Stuttgart

Im Namen des Volkes

## Urteil

In dem Rechtsstreit

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Gaßmann & Seidel Rechtsanwälte Partnerschaft mbH**,  
Marienstraße 17 (im Gerber), 70178 Stuttgart, Gz.: 255/18HA/CS

g e g e n

wegen Mieterhöhung, Mietrückforderung

hat das Landgericht Stuttgart - 13. Zivilkammer -  
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Haiß,  
Richterin am Landgericht Wezel und  
Richterin am Landgericht Jäger  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.07.2020  
am 29.07.2020

**für Recht erkannt:**

- I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Stuttgart vom 14.01.2020, Az. 30 C 4273/19, wird **zurückgewiesen**.
- II. Die Widerklage wird **abgewiesen**.
- III. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
- IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Stuttgart ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

**Streitwertbeschluss:**

1. Der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Stuttgart vom 14.01.2020 wird **abgeändert** und der Streitwert für die 1. Instanz auf 6.140,44 EUR festgesetzt.
2. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.691,04 EUR festgesetzt.

(abgekürzt nach §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 542, 544 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO)

## Gründe:

### I.

Die form- und fristgerecht eingelegte und rechtzeitig mit einer Begründung versehene Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht entschieden, dass die Klägerin Anspruch auf Rückzahlung ohne Rechtsgrund gezahlter Miete in Höhe von 2.345,52 EUR gemäß § 812 Abs. 1 BGB sowie auf Feststellung hat, dass sie nicht verpflichtet ist, aufgrund des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten eine erhöhte Miete zu zahlen, weil das Mieterhöhungsverlangen nicht den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB für Modernisierungsmieterhöhungen entspricht und somit unwirksam ist. Auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung wird Bezug genommen. Das Berufungsvorbringen ist nicht geeignet, zu einem abweichenden Ergebnis zu gelangen.

1. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht in seinem Urteil erkannt, dass das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 25.04.2018 (Anlage K7, Bl. 98 d.A.) nicht hinreichend begründet ist, da weder in dem Schreiben selbst noch in der diesem beigefügten „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ (Anlage K7, Bl. 99 d.A.) hinreichend aufgeschlüsselt ist, wie sich der zu der Mieterhöhung führende Kostenanteil für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konkret zusammensetzt.

a) Die Erklärung der Mieterhöhung gemäß § 599b Abs. 1 BGB muss so ausgestaltet sein, dass dem Mieter eine jedenfalls überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrages ohne besondere Fachkenntnisse möglich und er in der Lage ist, die begehrte Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage, § 559b BGB Rn. 14; Beck-online Großkommentar BGB, Stand 01.01.2020, § 559b Rn. 20.1). Hieran sind zwar keine überzogenen Anforderungen zu stellen. Der Mieter muss aber zumindest erkennen und nachvollziehen können, welche konkreten Positionen in den für die Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten enthalten sind. Je umfangreicher die Arbeiten waren, desto ausführlicher müssen die Erläuterungen sein (Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 24). Mussten für eine oder mehrere Modernisierungsmaßnahmen verschiedene Einzelgewerke ausgeführt werden, so genügt deshalb nicht die Aufführung der Gesamtkosten; es muss vielmehr - insbesondere bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen - nochmals nach einzelnen Gewerken (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstallationen etc.) untergliedert werden (vgl. nur LG Bremen, Urteil vom 10.02.2020, Az. 1 S 1/19, und Urteil vom 06.06.2019, Az. 2 S 283/18; LG Hamburg, Urteil vom 17.01.2020, Az. 307 S 50/18; LG Berlin, Urteil vom 14.11.2000, Az. 64 S 265/00;

LG Potsdam, Urteil vom 25.05.2000, Az. 11 S 190/99; LG Dresden, Urteil vom 14.10.1997, Az. 15 S 316/97; Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 16; Artz in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage, § 559b Rn. 5; BeckOGK, a.a.O., Rn. 20f.; Schüller in: BeckOK BGB, 53. Auflage, § 559b Rn. 11; Heilmann in: jurisPK-BGB, 9. Auflage, § 559b Rn. 5).

b) Vorliegend sind mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, die in der dem Mieterhöhungsverlangen beigefügten Kostenzusammenstellung aufgelistet sind. Hierbei wurden zunächst die gesamten für die jeweilige Maßnahme angefallenen Kosten aufgeführt und diese sodann nochmals in die „in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten“ sowie den „umlagefähigen Modernisierungsanteil“ unterteilt. Die einzelnen Gewerke, die diesen Baumaßnahmen zugrunde liegen, wurden dagegen nicht nochmals aufgeschlüsselt. Bezüglich der umfangreichsten Modernisierungsmaßnahme, nämlich der unter Position 6 aufgeführten „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ mit Gesamtkosten in Höhe von 103.980,09 EUR, wurde ein Angebot der Firma Klaus Fischbach GmbH (Anlage K7, Bl. 100 d.A.) vorgelegt, in welchem die der Position unterfallenden „in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten“ in Höhe von 11.712,58 EUR aufgeschlüsselt sind. Hierin enthalten sind Kosten für die Gerüststellung sowie für Reinigungs- und Anstrich- bzw. Verputzleistungen und somit für mehrere unterschiedliche Handwerksarbeiten. Ob und in welcher Höhe Kosten für diese Einzelleistungen auch in dem der Position 6 unterfallenden „umlagefähigen Modernisierungsanteil“ nochmals enthalten sind und ob darunter noch weitere Arbeiten oder Gewerke fallen, von denen kein „Instandhaltungsanteil“ abgeschichtet wurde, ist nicht ersichtlich. Die Zusammensetzung des als „Modernisierungsanteil“ ausgewiesenen Gesamtbetrages in Höhe von 92.267,51 EUR war somit für die Klägerin nur eingeschränkt überprüfbar, die (wenn auch als Quote zulässige) Ausscheidung von Instandhaltungskosten nicht nachvollziehbar.

c) Nachdem bereits hinsichtlich der Position „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ eine hinreichende Begründung nicht erfolgt ist, kann dahinstehen, ob auch die übrigen Positionen nach einzelnen Gewerken weiter hätten aufgeschlüsselt werden müssen. Es handelt sich um eine einheitliche Mieterhöhung, bei der ein Gesamt-Modernisierungskostenanteil für die klägerische Wohnung ausgewiesen und hieraus sodann der Erhöhungsbetrag errechnet wurde. Das Mieterhöhungsverlangen ist somit insgesamt formell unwirksam gemäß § 125 BGB (vgl. BeckOK, a.a.O., Rn. 22) und konnte eine Mieterhöhung nicht begründen. Eine Nachbesserung der Erhöhungserklärung im Prozess durch Nachreichnung weiterer Unterlagen ist nicht möglich (BGH, Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 47/05).

2. Nach alldem kann dahinstehen, ob das Mieterhöhungsverlangen auch schon deshalb unwirksam war, weil darin bzw. in den beigefügten Anlagen der durch die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen erreichte Energiespareffekt nicht hinreichend dargelegt war (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 47/05).

3. Eine Rückforderung des in den Monaten September 2018 bis August 2019 aufgrund des Erhöhungsverlangens der Beklagten gezahlten Mieterhöhungsbetrages in Höhe von 195,46 EUR monatlich war nicht gemäß § 814 BGB ausgeschlossen, weil der erhöhte Mietzins nach dem unstrittigen Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils unter Vorbehalt gezahlt wurde. Die Beklagte kann sich hinsichtlich der Erhöhungsbeträge auch nicht auf Entreicherung gemäß § 818 Abs. 3 BGB berufen. Beides wurde in zweiter Instanz auch nicht mehr eingewandt.

4. Die Klägerin hatte darüber hinaus ein rechtliches Interesse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO hinsichtlich der begehrten Feststellung, dass die Beklagte aus dem unwirksamen Mieterhöhungsverlangen keine Rechte herleiten kann.

## II.

Die im Rahmen der Berufungsbegründung vom 24.03.2020 (Bl. 317ff. d.A.) erhobene hilfsweise Widerklage der Beklagten auf Feststellung, dass die Erläuterung einer Mieterhöhung den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB entspricht, wenn die nunmehr vorgelegte Anlage B5 die Seiten 1 und 2 der Anlage B1 ersetzt, ist abzuweisen. Eine erst in zweiter Instanz erhobene Widerklage ist gemäß § 533 ZPO nur zulässig, wenn der Gegner einwilligt oder das Gericht dies für sachdienlich hält und wenn die Widerklage auf Tatsachen gestützt werden kann, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat. Daran fehlt es jedoch vorliegend, da für die Entscheidung über die Klage nicht zu prüfen war, welche konkreten Unterlagen zur ordnungsgemäßen Begründung des Mieterhöhungsverlangens ausgereicht oder hätten vorgelegt werden müssen, sondern lediglich eine Entscheidung darüber zu treffen war, weshalb die Erhöhungserklärung *nicht* hinreichend begründet war. Mit den nunmehr in zweiter Instanz vorgelegten Unterlagen, insbesondere der Anlage B5, musste sich das Berufungsgericht schon deshalb nicht auseinandersetzen, weil die Heilung eines formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangens im Prozess nicht möglich ist (BGH, a.a.O.).

## III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 711, 713 ZPO. Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 Satz 2 ZPO.

#### IV.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Die Kammer stellt sich mit ihrer Entscheidung nicht gegen die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung. Die durch die Beklagte vorgelegten Urteile des Landgerichts Aachen vom 09.01.2020 (Az. 2 S 96/19; nach Bl. 374 d.A.), des Landgerichts Mannheim vom 08.07.2020 (Az. 4 S 57/19; Bl. 385ff. d.A.) und des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 08.04.2020 (Az. 533 C 255/19; Bl. 353ff. d.A.) äußern sich jeweils nicht zu der Frage, ob eine weitere Aufschlüsselung der Modernisierungsmaßnahmen nach einzelnen Gewerken oder Rechnungspositionen erforderlich gewesen wäre. Gleiches dürfte für das der Kammer nicht vorliegende Urteil des Landgerichts Köln vom 02.10.2014 (Az. 10 S 129/13) gelten (vgl. LG Bremen, Urteil vom 10.02.2020, Az. 1 S 1/19, Ziffer IV. 2. b)). Sofern sich andere Gerichte mit inhaltlich ähnlich gestalteten Mieterhöhungsverlangen beschäftigt und diese für wirksam erachtet, sich dabei jedoch nicht mit der Frage einer Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken auseinandergesetzt haben, liegt keine divergierende Rechtsprechung vor (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 29.05.2002, Az. V ZB 11/02). Das Landgericht Berlin äußert sich hierzu in seinem Urteil vom 04.07.1994 (Az. 66 S 38/94) ebenfalls nicht, führt jedoch aus (Rn. 7 bei juris), dass die bloße Angabe des Rechnungsendbetrages nicht genügt, wenn verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. „Insoweit hätten die auf die einzelnen Maßnahmen entfallenden Beträge aufgeschlüsselt werden müssen.“ Das auszugswise vorgelegte Urteil des Landgerichts Köln vom 06.11.2014 (Az. 1 S 16/14; Anlage B6, Bl. 327 d.A.) hält eine Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken im Mieterhöhungsverlangen nur deshalb für entbehrlich, weil die Klägerin mit ihrem Ankündigungsschreiben „die von ihr beabsichtigten Maßnahmen schon detailliert beschrieben“ hatte. Sollten einzelne erstinstanzliche Entscheidungen wie das unveröffentlichte und der Kammer nicht vorliegende Urteil des Amtsgerichts Eschweiler vom 13.06.2013 (Az. 21 C 41/13) sich zu der vorliegend entschiedenen Frage anders verhalten, läge hierin im Übrigen kein Anlass für die Zulassung der Revision (vgl. LG Bremen, a.a.O., Ziffer IV. 2. c)).

## V.

Der Streitwert für beide Instanzen wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG i.V.m. §§ 3, 9 ZPO, § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG, § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG bestimmt. Dabei war der negative Feststellungsantrag entgegen der Auffassung der Klägerseite nicht nach § 9 ZPO mit dem 42-fachen Wert des geltend gemachten Mieterhöhungsbetrages zu bemessen, sondern entsprechend § 41 Abs. 5 GKG lediglich mit dem Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete (12 x 195,46 EUR = 2.345,52 EUR). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14.06.2016 (Az. VIII ZR 43/15). Dort ist (Rn. 14 bei juris) lediglich ausgeführt, dass die negative Feststellungsklage nicht nur in Fällen einer behaupteten Mietminderung, sondern auch in anderen die Miethöhe betreffenden Fällen das Gegenstück einer auf die gleiche Forderung gerichteten Zahlungsklage darstellt und gebührenrechtlich ebenso zu behandeln ist. Spiegelbild der negativen Feststellungsklage, dass sich durch die Mieterhöhungserklärung des Vermieters die Miete nicht erhöht habe, ist jedoch gerade nicht die auf künftige Zahlung des erhöhten Mietzinses gerichtete Klage, deren Gebührenstreitwert mangels speziellerer gesetzlicher Regelung nach § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG i.V.m. § 3ff. ZPO zu bemessen wäre (Schindler in: BeckOK Kostenrecht, 30. Auflage, § 41 GKG Rn. 44; Kurpat in: Schneider/Volpert/Fölsch, Gesamtes Kostenrecht, 2. Auflage, § 41 GKG Rn. 48). Bei der vorliegend erhobenen Klage auf Feststellung, dass der Vermieter aus seinem Mieterhöhungsverlangen keine Ansprüche herleiten kann, liegt inhaltlich eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens vor; Gegenstück hierzu ist aber die Feststellungsklage des Vermieters, dass sein Mieterhöhungsverlangen wirksam und der Mieter deshalb zur Zahlung einer höheren Miete verpflichtet ist, bzw. im Falle einer Mieterhöhung nach § 558 BGB die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung (KG Berlin, Beschluss vom 25.09.2014, Az. 8 W 67/14, Rn. 2f. bei juris; KG Berlin, Beschluss vom 16.07.2012, Az. 8 W 36/12, Rn. 5ff. bei juris; Börstighaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Auflage, 17. Kapitel, Rn. 13; § 559 BeckOK, a.a.O.). Es handelt sich lediglich um eine Vorfrage des Zahlungsanspruchs (KG Berlin, Beschluss vom 25.09.2014, Az. 8 W 67/14, Rn. 3 bei juris; Börstighaus, a.a.O.). Hierfür enthält § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG aber eine spezielle Regelung, sodass auch für die negative Feststellungsklage des Mieters der Jahresbetrag des Erhöhungsbetrages anzusetzen ist (BGH, Beschluss vom 17.12.2014, Az. VIII ZR 89/13; KG Berlin, a.a.O.; BeckOK KostenR, a.a.O.; Rohn in: Mayer/Kroiß, Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, 7. Auflage, Rn. 31; Schneider/Volpert/Fölsch, a.a.O., Rn. 47; Schneider in: Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Auflage, § 558b BGB Rn. 113). Auch die Streitwertfestsetzung für die erste Instanz war gemäß § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG entsprechend abzuändern.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen die Streitwertfestsetzung kann **innerhalb einer Frist von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt hat oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist einzulegen beim Landgericht Stuttgart, Urbanstraße 20, 70182 Stuttgart. Dies kann durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle bei dem Landgericht Stuttgart, Urbanstraße 20, 70182 Stuttgart oder zu Protokoll der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts geschehen. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben. Rechtsanwälte können aus eigenem Recht Beschwerde gegen die Festsetzung einlegen.

Haiß  
Vizepräsident  
des Landgerichts

Wezel  
Richterin  
am Landgericht

Jäger  
Richterin  
am Landgericht

verkündet am 29.07.2020

Holst, JFAng'e  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle