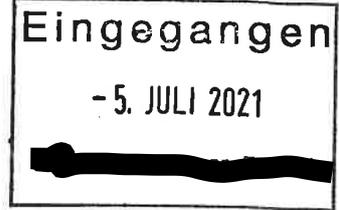




Landgericht Stuttgart



Landgericht Stuttgart, Urbanstraße 20, 70182 Stuttgart

Rechtsanwälte

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum: 01.07.2021

Durchwahl: 0711 212-3632

Aktenzeichen: 13 S 12/21

(Bitte bei Antwort angeben)

In dem Rechtsstreit

[REDACTED] / Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH
wg. Forderung/Mieterhöhung

Ihr Zeichen: 000002-19/ca/S

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie eine beglaubigte Abschrift des Urteils vom 23.06.2021 und eine Abschrift des Urteils vom 23.06.2021.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Feka
Justizfachangestellte

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service“ / „Informationen zum Datenschutz in der Justiz“. Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

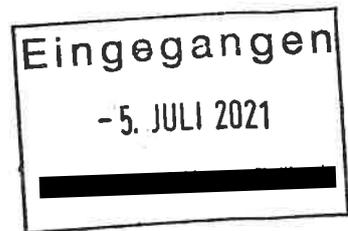
Urbanstraße 20, 70182 Stuttgart VVS: Haltestelle Charlottenplatz
Telefon 0711 212-0 Telefax 0711 212-3556 E-Mail poststelle@lgstuttgart.justiz.bwl.de Internet www.landgericht-stuttgart.de
Sprechzeiten Montag - Donnerstag:
09:00 - 15:30 Uhr
Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr
Barrierefreier Zugang: Urbanstraße 20 und Olgastraße 2

Beglaubigte Abschrift

Aktenzeichen:

13 S 12/21

2 C 546/20 AG Stuttgart-Bad Cannstatt



Landgericht Stuttgart

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED], Gz.: 000002-19/ca/S

g e g e n

Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer,
Universitätsstraße 133, 44803 Bochum

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Ohletz Rechtsanwälte Notare Steuerberater**, Bonsiepen 13, 45136 Essen,
Gz.: 94-2020-010913

wegen Mieterhöhung

hat das Landgericht Stuttgart - 13. Zivilkammer -
durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Haiß,
Richterin am Landgericht Gühr und
Richterin am Landgericht Jäger
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12.05.2021
am 23.06.2021

für Recht erkannt:

- I. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Stuttgart-Bad Cannstatt vom 01.12.2020, Az. 2 C 546/20, wird **zurückgewiesen**.
- II. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Stuttgart-Bad Cannstatt ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Streitwertbeschluss:

1. Der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts Stuttgart-Bad Cannstatt vom 01.12.2020 wird **abgeändert** und der Streitwert für die 1. Instanz auf 2.013,00 EUR festgesetzt.
2. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.013,00 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 der Kläger Anspruch auf Feststellung hat, dass er nicht verpflichtet ist, aufgrund der Mieterhöhungserklärung der Beklagten eine erhöhte Miete zu zahlen, weil diese Erklärung nicht den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB für Modernisierungsmieterhöhungen entspricht. Auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung wird im Wesentlichen Bezug genommen. Das Berufungsvorbringen ist nicht geeignet, zu einem abweichenden Ergebnis zu gelangen.

1. Der Kläger hat ein rechtliches Interesse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO hinsichtlich der begehrten Feststellung, sodass die erhobene Feststellungsklage zulässig ist.
2. Zu Recht hat das Amtsgericht in seinem Urteil darüber hinaus erkannt, dass die Klage auch inhaltlich Erfolg hat.
 - a) Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 28.08.2019 (Anlage K1, Bl. 5ff. d.A.) ist nicht hinreichend begründet, da weder in dem Schreiben selbst noch in der diesem beigefügten „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ (Anlage K1, Bl. 7f. d.A.) hinreichend aufgeschlüsselt ist, wie sich der zu der Mieterhöhung führende Kostenanteil für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konkret zusammensetzt. 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 voneinander unabhängige Einzelgewerke ausgeführt werden, so genügt deshalb nicht die Aufführung der Gesamtkosten; es muss vielmehr bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach einzelnen Handwerksleistungen (etwa Gerüst, Maurerarbeiten, Ma-

lerarbeiten, 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). Dies gilt insbesondere dann, wenn im Rahmen der Baumaßnahme auch umfangreiche Instandhaltungsarbeiten angefallen sind.

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 67.051,64 EUR, wurde ein Angebot der VONOVIA Modernisierungs GmbH (Anlage K1, Bl. 9ff. d.A.) vorgelegt, in welchem die der Position unterfallenden „in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten“ in Höhe von 8.414,00 EUR aufgeschlüsselt sind. Hierin enthalten sind Kosten für die Gerüststellung, die Montage von Schieberschildern sowie für Reinigungs- und Anstrich- bzw. Verputzleistungen und somit für mehrere unterschiedliche Handwerksarbeiten. Für welche Einzelleistungen dagegen in dem der Position 6 unterfallenden „umlagefähigen Modernisierungsanteil“ Kosten enthalten sind und welche weiteren Arbeiten oder Gewerke darunter fallen, von denen kein „Instandhaltungsanteil“ abgeschichtet wurde, ist nicht ersichtlich. Die Zusammensetzung des als „Modernisierungsanteil“ ausgewiesenen Gesamtbetrages in Höhe von 58.637,64 EUR war somit für den Kläger - gerade mit Blick darauf, dass vorliegend auch im Fall einer bloßen Instandhaltung nicht unerhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich gewesen wären - nur eingeschränkt überprüfbar.

c) Nachdem bereits hinsichtlich der Position „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ eine hinreichende Begründung nicht erfolgt ist, kann im zu entscheidenden Einzelfall dahinstehen, ob auch die übrigen Positionen nach einzelnen Handwerksleistungen weiter hätten aufgeschlüsselt werden müssen. Denn es handelt sich vorliegend um eine einheitliche und nicht teilbare Mieterhöhungserklärung, die insgesamt formunwirksam gemäß § 125 BGB ist und eine Mieterhöhung nicht begründen kann.

aa) Der Bundesgerichtshof hat zwar mit Urteil vom 17.06.2020 (Az. VIII ZR 81/19) entschieden, dass Mieterhöhungserklärungen, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt sind, gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig sind, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen nicht ausreichend begründet und deshalb insoweit unwirksam sind. Objektive Voraussetzung für den Fortbestand eines Rechtsgeschäfts ohne einen nichtigen Teil ist jedoch seine Teilbarkeit (vgl. nur Roth in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2020, § 139 Rn. 60). Diese hat der BGH bei dem von ihm entschiedenen Fall bejaht. Vorliegend ist sie jedoch nicht gegeben.

bb) In der der streitgegenständlichen Mieterhöhungserklärung beigefügten Kostenzusammenstellung ist zunächst ein Gesamt-Modernisierungskostenanteil für die klägerische Wohnung ausgewiesen und hieraus sodann der monatliche Erhöhungsbetrag errechnet worden (11% der umlagefähigen Gesamtmodernisierungskosten geteilt durch 12 Monate). Hieraus ergibt sich ein Erhöhungsbetrag von 185,64 EUR. Die Beklagte hat jedoch nicht diesen sich rechnerisch ergebenden Betrag geltend gemacht, sondern ihn ohne Anerkennung einer Rechtspflicht auf 167,75 EUR begrenzt. Hierdurch ist die Mieterhöhungserklärung unteilbar geworden.

cc) Teilbarkeit eines Rechtsgeschäfts ist dann gegeben, wenn es nach Abtrennung des nichtigen Teils als selbständiges Rechtsgeschäft Bestand haben kann, wenn also ein Teil verbleibt, der einer selbständigen Geltung fähig ist (Staudinger, a.a.O.; Ellenberger in: Palandt, BGB, 80. Auflage, § 139 Rn. 10). Maßgeblich ist, ob die Klausel mehrere sachliche Regelungen enthält und der unzulässige Teil sprachlich und rechnerisch eindeutig abgrenzbar ist; verbleibt nach „Wegstreichen“ der unwirksamen Teilregelung oder des unwirksamen Klauselteils eine Regelung, die für sich genommen verständlich ist, so bleibt diese bestehen (vgl. BAG, Urteil vom 21.04.2016, Az. 8 AZR 474/14, Rn. 43 bei juris).

dd) Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Denn „streicht“ man eine der auf Seite 1 der Kostenzusammenstellung aufgeführten, nicht ausreichend begründeten Baumaßnahmen aus der Erhöhungserklärung, so ist nicht mehr nachvollziehbar, welchen monatlichen Erhöhungsbetrag der Mieter nunmehr schulden soll. Zwar ließe sich der ohne den nichtigen Teil eigentlich rechnerisch geschuldete Erhöhungsbetrag leicht ermitteln (11% des geringeren umlagefähigen Gesamtbetrags geteilt durch 12 Monate), doch ist für den Erklärungsempfänger nicht nachvollziehbar, wie mit diesem Betrag in Bezug auf die „entgegenkommenderweise - ohne Anerkennung einer Rechtspflicht -“ vorgenommene Begrenzung des ursprünglich errechneten Erhöhungsbetrages zu verfahren ist, die einen untrennbaren Bestandteil der einheitlichen Mieterhöhungserklärung darstellt.

ee) Diesbezüglich bestehen - mangels konkreter Anhaltspunkte für eine bestimmte Berechnungsart - mehrere Auslegungsmöglichkeiten.

(1) Es könnte sich um eine Deckelung auf einen fixen Höchstbetrag handeln. Blicke der nach Streichung eines unwirksamen Teils der Erhöhungserklärung rechnerisch sich ergebende monatliche Erhöhungsbetrag unter dem „Deckel“, so wäre dieser zu zahlen; bliebe er darüber, so griffe die Deckelung wieder.

(2) Denkbar ist jedoch auch, dass es sich dabei um einen prozentualen Abschlag auf alle oder nur einige Modernisierungsmaßnahmen handeln sollte. Der sich rechnerisch ergebende Mieterhöhungsbetrag wurde durch die Beklagte kulanthalber um rund 9,64% reduziert. Da es sich dabei nicht um eine glatte Prozentzahl handelt, ist nicht zu ermitteln, ob und inwieweit ein prozentualer Abschlag auf die einzelnen Baumaßnahmen erfolgen sollte und bei Streichung eines unwirksamen Teils bezüglich der verbleibenden Maßnahmen zu berücksichtigen wäre.

(3) Denkbar ist zuletzt auch, dass der „Kulanzabschlag“ auf den monatlichen Mieterhöhungsbetrag entsprechend eines Skontos nur dann gewährt werden sollte, wenn der Mieter die Mieterhöhungserklärung in dieser Form akzeptierte und daraufhin die erhöhten Mietzahlungen leistete. In diesem Fall würde die einmal „angebotene“ Deckelung im Fall eines Rechtsstreits und der darauf beruhenden Feststellung der Nichtigkeit eines Teils der Mieterhöhungserklärung vollständig entfallen.

(4) Da die Motivation der Beklagten für den Abschlag völlig offen ist, kann auch durch hypothetische Auslegung ihrer Willenserklärung nicht ermittelt werden, in welchem konkreten Bezug der von der Beklagten tatsächlich begehrte Erhöhungsbetrag zum eigentlich geschuldeten steht und welche Miete im Falle der Streichung eines Teils geschuldet wäre. Damit ist von der Unteilbarkeit des Rechtsgeschäfts auszugehen, sodass die Auslegungsregel des § 139 BGB nicht zur Anwendung kommt und das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen als insgesamt unwirksam anzusehen ist.

ff) Dem steht auch nicht entgegen, dass der Beklagten nunmehr ein dem Mieter kulanthalber gewährter Vorteil zum Nachteil gereicht. Denn eine unwirksame Willenserklärung oder Vertragsklausel bleibt nicht etwa deshalb wirksam, weil sie vom Erklärenden „gut gemeint“ war.

gg) Eine Nachbesserung der Erhöhungserklärung im Prozess durch Nachreichung weiterer Unterlagen ist nicht möglich (BGH, Urteil vom 25.01.2006, Az. VIII ZR 47/05).

II.

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.

III.

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).

a) Die Kammer stellt sich mit ihrer Entscheidung nicht gegen die von der Beklagten zitierte Rechtsprechung zur hinreichenden Begründung von Mieterhöhungserklärungen. Das (trotz Ankündigung) nicht nebst Anlagen als Anlage B4 vorgelegte Urteil des Landgerichts Köln vom 06.11.2014 (Az. 1 S 16/14) 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. Sofern sich andere Gerichte mit inhaltlich ähnlich gestalteten Mieterhöhungsverlangen beschäftigt und diese für wirksam erachtet, sich dabei jedoch nicht explizit mit der Frage einer Aufschlüsselung nach einzelnen Gewerken auseinandergesetzt haben (so etwa das LG Bonn, Az. 6 S 86/20), liegt keine divergierende Rechtsprechung vor (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 29.05.2002, Az. V ZB 11/02). Dass sich das durch die Beklagte benannte, der Kammer nicht vorliegende Urteil des Landgerichts Köln vom 02.10.2014 (Az. 10 S 129/13) zu dieser Frage äußert, ist nicht ersichtlich (vgl. LG Bremen, Urteil vom 10.02.2020, Az. 1 S 1/19, Ziffer IV. 2. b)). Eine Auseinandersetzung mit dieser Frage ist auch in dem Hinweisbeschluss des Landgerichts Koblenz vom 27.02.2020 (Az. 6 S 178/19) nicht erfolgt. Sollten einzelne erstinstanzliche Entscheidungen sich zu der vorliegend entschiedenen Frage anders verhalten, läge hierin ebenfalls kein Anlass für die Zulassung der Revision. Entsprechendes gilt für den als Anlage BK2 vorgelegten, unter dem Aktenzeichen 34 C 2242/20 ergangenen Hinweisbeschluss des Amtsgerichts Stuttgart.

b) Die Kammer stellt sich mit ihrer Entscheidung auch nicht gegen das BGH-Urteil vom 17.06.2020 (Az. VIII ZR 81/19). Sie verkennt nicht, dass Mieterhöhungserklärungen teilwirksam sein können, wenn ein abtrennbarer Teil durch den Vermieter nicht hinreichend begründet wurde. Eine entsprechende Teilbarkeit, die der BGH in der durch ihn zu entscheidenden und anders ge-

lagerten Fallkonstellation (vgl. vorgehende Entscheidung des LG Düsseldorf vom 06.03.2019, Az. 5 S 13/18) bejaht hat, ist im vorliegenden Einzelfall aber gerade nicht gegeben. Es ist nicht ersichtlich, dass diesbezüglich divergierende Entscheidungen anderer Berufungsgerichte zu erwarten wären. Die Unteilbarkeit des Rechtsgeschäfts beruht vorliegend allein auf der Besonderheit der streitgegenständlichen Mieterhöhungserklärung, in der die Beklagte ihren Mietern ohne nähere Erläuterung ihrer Motivation bzw. der gewählten Berechnungsmethode einen Abschlag auf den monatlichen Mieterhöhungsbetrag gewährt hat.

IV.

Der Streitwert für beide Instanzen wurde in Anwendung der §§ 47, 48 GKG in Verbindung mit §§ 3, 9 ZPO, § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG bestimmt. Dabei war der negative Feststellungsantrag entsprechend § 41 Abs. 5 GKG mit dem Jahresbetrag der zusätzlich geforderten Miete (12 x 167,75 EUR = 2.013,00 EUR) zu bemessen. Auch die Streitwertfestsetzung für die erste Instanz war gemäß § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG entsprechend abzuändern. Der Widerklageantrag war dabei gemäß § 45 Abs. 1 Satz 3 GKG nicht gesondert zu berücksichtigen.

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

Gühr
Richterin
am Landgericht

Jäger
Richterin
am Landgericht

verkündet am 23.06.2021

Feka, JFAng'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Stuttgart, 01.07.2021



Feka
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig