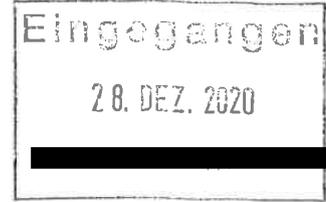


Beglaubigte Abschrift

Aktenzeichen:
2 C 546/20



Amtsgericht
Stuttgart-Bad Cannstatt

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger/Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

Eisenbahn-Siedlungsgesellschaft Stuttgart gGmbH, vertreten durch d. Hausverwaltung Vovonia Kundenservice GmbH, Geschäftsführer Rolf Buch, Arnd Fittkau, Malte Hollstein, Universitätsstraße 133, 44803 Bochum

- Beklagte/Widerklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

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

wegen Forderung/Mieterhöhung

hat das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt durch den Richter am Amtsgericht Pecher aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.10.2020 für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass der Kläger nicht verpflichtet ist, aufgrund des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten vom 28.08.2019 im Zusammenhang mit den in diesem Schreiben aufgeführten Maßnahmen eine monatliche Mieterhöhung von 167,75 € beginnend ab dem 01.11.2019 zu bezahlen.
2. Die Feststellungswiderklage wird abgewiesen.
3. Die Beklagte/Widerklägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Der Streitwert wird auf 3623,40 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen.

Zwischen den Parteien wurde ein Mietverhältnis über das sich in der [REDACTED] gelegene Mietobjekt begründet. Der Kläger zahlte eine Grundmiete von 406,96 €, eine Betriebskostenvorauszahlung von 104,90 €, einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen von 40,00 €, eine Garagen- und Stellplatzmiete von 14,71 € sowie einen Untermietzuschlag von 7,67 €. Mit Schreiben vom 11.01.2018 hat die Beklagte eine Modernisierung der Wohnanlage für das Objekt [REDACTED] angekündigt. Bezüglich der geplanten Maßnahmen war diesem Schreiben eine „Übersicht der Arbeiten und Maßnahmen“ beigefügt. Für diese Arbeiten und Maßnahmen wurden 22 Wochen veranschlagt, wobei für den geplanten Beginn der Arbeiten der 16.04.2018, für das Ende der Arbeiten der 11.09.2018 angesetzt wurde. Auf Grundlage der Modernisierungsmaßnahmen machte die Beklagte mit Schreiben vom 28.08.2019 eine Mieterhöhung iHv 167,75 € geltend, wonach die von dem Kläger zu entrichtende Grundmiete von 406,96 € auf 574,71 € angehoben wurde.

Der Kläger behauptet, er sein nicht verpflichtet, den seitens der Beklagten geltend gemachten Erhöhungsbetrag wegen einer Modernisierung iHv 167,75 € zu bezahlen. Das Ankündigungsschreiben hinsichtlich der Modernisierung vom 11.01.2018 sei formunwirksam. Insbesondere das Mieterhöhungsverlangen vom 28.08.2019 sei formell nicht wirksam. Letzterem mangle es an einer nachvollziehbaren Berechnung des Erhöhungsbetrags. Auch eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels sowie nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für Instandhaltung seien nicht enthalten. Bei gleichzeitiger Durchführung mehrerer Modernisierungsarbeiten habe die Beklagte die Gesamtkosten zunächst auf die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen aufzuteilen. Sofern für eine oder mehrere Modernisierungsarbeiten verschiedene Gewerke ausgeführt werden, müsse die Beklagte innerhalb der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen nochmals nach Gewerken untergliedern. Die Angabe des Gesamtbetrags sei nicht ausreichend. Andernfalls sei es für den Kläger nicht nachvollziehbar, welcher Teil des

Gesamtbetrages auf welche Position entfällt. Der Kläger trägt weiter vor, dass er auf Grundlage des Mieterhöhungsverlangens vom 28.08.2019 nicht überprüfen könne, ob der Abzug für Instandhaltung zutreffen ist oder nicht. Sie enthalte keine ausreichende Aufteilung auf die jeweiligen Gewerke. So würden bei der Position Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten regelmäßig Kosten für die Gerüststellung, die konkrete Dämmung bis hin zu Verputz- und Malerarbeiten anfallen. Jedenfalls sei es bei solchen Positionen unerlässlich, dass eine Aufteilung auf zumindest grobe Einzelgewerke erfolge. Der Kläger habe ein besonderes Interesse nachvollziehen zu können, welche Instandsetzungsarbeiten in welchen Gewerken enthalten seien. Mangels einer solchen Aufspaltung in der Mieterhöhung sei diese formell unwirksam. DA die Beklagte den Kläger bereits mehrfach angemahnt hat und die Mieterhöhung fordert, sei auch ein Feststellungsinteresse gegeben.

Die Klägerseite beantragt daher:

- **Es wird festgestellt, dass der Kläger nicht verpflichtet ist, aufgrund des Mieterhöhungsschreibens der Beklagten vom 28.08.2019 im Zusammenhang mit den in diesem Schreiben aufgeführten Maßnahmen eine monatliche Mieterhöhung von 167,75 € beginnend ab dem 01.11.2019 zu bezahlen.**
- **Die Widerklage abzuweisen.**

Die Beklagtenseite beantragt

- **Klageabweisung**

Hilfsweise wird im Wege der Widerklage beantragt

- **festzustellen, dass die Erläuterung der Mieterhöhung auf Grund der entstandenen Kosten, die in Inhalt und Detaillierungsgrad den Anlagen B1 [Mieterhöhungserklä-**

rung + Kostenzusammenstellung] und B2 [Modernisierungsankündigung] mit der Maßgabe, dass die Anlage B3 [Beispielsgewerkeaufschlüsselung] (Seite 1 – 3) die Seite 3 und 4 der Anlage B1 [Kostenzusammenstellung, die als Anhang zur Modernisierungsmieterhöhung versandt wurde] ersetzt, entspricht, die formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB erfüllt.

Die Beklagte behauptet, die Mieterhöhungserklärung vom 28.08.2019 entspreche den formellen Anforderungen des § 559b I 2 BGB und habe die Miete wirksam erhöht. Das Mieterhöhungsverlangen enthalte eine auf Gewerken basierte Aufschlüsselung der Modernisierungsmaßnahmen unter Bezugnahme auf das Maßgebliche Hauptgewerk. Die Modernisierungsmieterhöhung sei daher formell ordnungsgemäß. § 559 I 2 BGB spreche lediglich davon, dass in der Erklärung die Erhöhung auf Grund der entstanden Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen des § 559 BGB erläutert wird. Diese solle allenfalls die Schlüssigkeit der Mieterhöhung und Berechtigung im Hinblick auf etwaige unberechtigte Kosten für die Instandhaltung des Gebäudes aufzeigen. Neben einer Auftrennung in „Maßnahmen zur Einsparung von Energie“, „Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache“ und „Instandhaltung“ im Rahmen der Mieterhöhungsankündigung seien auch in der Mieterhöhungserklärung die jeweiligen Arbeiten und Maßnahmen in einzelne Modernisierungsmaßnahmen untergliedert, detailliert aufgelistet und Instandhaltungskosten abgezogen. Darüber hinaus seien die abzugsfähigen KfW-förderfähigen Anteil aufgeführt und nicht umlagefähigen Instandhaltungskosten ausführlich bezeichnet. Die Beklagte habe eine konkrete Aufschlüsselung der Modernisierungsmaßnahmen vorgelegt, von denen die Instandhaltungskosten unter Angabe von Rechnungspositionen abgezogen wurden. Dem Kläger lägen ausreichende Informationen vor, um einen vollumfänglichen Überblick über die Maßnahmen einschließlich der Kosten zu erhalten. Dass die Aufteilung der Modernisierungsmaßnahmen durch die Beklagte bereits gewerkebasiert sei, ergebe sich aus der Auslegung des Gewerkebegriffs, welcher die Arbeiten in ihrer Gesamtheit umfasse. Ein Gewerk sei jedenfalls nicht mit einem Arbeitsschritt oder einer Einzelarbeit gleichzusetzen. An die formelle Wirksamkeit seien keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Auch sei ein Feststellungsinteresse bezüglich des Hilfsantrags wegen fehlender Rechtssicherheit hinsichtlich der formellen Anforderungen an die Modernisierungsmieterhöhung gegeben.

Bezüglich des weiteren Klagevortrag wir vollumfänglich auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Die hilfsweise geltend gemachte Feststellungswiderklage ist unzulässig.

I.

Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt ist in vorliegender Angelegenheit sachlich und örtlich zuständig, §§ 23 Nr. 2 a, 71 I GVG, §§ 12, 29a ZPO.

Die klägerseitig begehrte Feststellungsklage ist zulässig. Nach § 256 I ZPO kann der Kläger klägerweise die Feststellung über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses erheben. Das erforderliche rechtliche Interesse an einer alsbaldigen Feststellung ist auch gegeben, weil sich die Beklagte eines Rechts gegen den Kläger berühmt. Dies stellt für die Rechtslage des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit dar. Das mit der Feststellungsklage angestrebte Urteil ist infolge seiner Rechtskraft auch geeignet, diese Gefahr zu beseitigen.

II.

Die Feststellungsklage ist auch begründet. Der Kläger ist nicht verpflichtet, aufgrund des Mieterhöhungsverlangens der Beklagten eine erhöhte Miete zu zahlen, weil das Mieterhöhungsverlangen nicht den formellen Anforderungen des § 559b I 2 BGB für Modernisierungsmieterhöhungen entspricht und somit unwirksam ist.

1. Das Mieterhöhungsverlangen der Beklagten vom 28.08.2019 ist nicht hinreichend begründet,

da weder in dem Schreiben selbst noch in der diesem beigefügten „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ hinreichend aufgeschlüsselt ist, wie sich der zu der Mieterhöhung führende Kostenanteil für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen konkret zusammensetzt.

a) Die Erklärung der Mieterhöhung gem. § 559b I BGB muss so ausgestaltet sein, dass dem Mieter eine jedenfalls überschlägige Überprüfung des verlangten Mehrbetrags ohne besondere Fachkenntnisse möglich und er in der Lage ist, die begehrte Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (*Börstinghaus* in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., § 559b BGB, Rn. 15). Hieran sind zwar keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Der Mieter muss aber zumindest erkennen und nachvollziehen könne, welche konkreten Positionen in den für die Modernisierungsmaßnahmen angefallenen Gesamtkosten enthalten sind. Je umfangreicher die Arbeiten waren, desto ausführlicher müssen die Erläuterungen sein. 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 (LG Stuttgart, Urteil vom 29.07.2020 – Az. 13 S 22/20 - m.w.N.)

b) Das Mieterhöhungsverlangen vom 28.08.2019 erfüllt diese Anforderungen nicht. Soweit die Beklagte ihrem Modernisierungsmieterhöhungsverlangen eine „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ samt „Erläuterung zur Instandhaltung“ beigefügt hat, entspricht dies keiner ausreichenden Darlegung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich lediglich, dass mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die gesamten für die jeweiligen Maßnahmen angefallenen Kosten aufgeführt und diese so dann nochmals in die „in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten“ sowie den „umlagefähigen Modernisierungsanteil“ unterteilt wurden. Die einzelnen Gewerke, die diesen Baumaßnahmen zugrunde liegen, wurden dagegen nicht nochmals aufgeschlüsselt.

Insbesondere bei der Position „Wärmedämmung an den Außenwänden/Fassadenarbeiten“ ist unklar, wie sich diese Position zusammensetzt. Wie von dem Kläger zu Recht vorgetragen ist zu

vermuten, dass sich hier neben der Anbringung des reinen Dämmmaterials auch andere Einzelgewerke wie zB Gerüststellung, Putz- und Malerarbeiten durchgeführt wurden. 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.

Für den Kläger ist demnach nicht nachvollziehbar, welcher Teil des Gesamtbetrags auf welche Position entfällt. Mangels konkreter Angabe der einzelnen Arbeiten kann dann auch mit der „Erläuterung zur Instandhaltung“ letztlich seitens des Mieters keine Überprüfung erfolgen, ob der Abzug für die Instandhaltung zutreffend ist oder nicht. Um dem Mieter aber die zumindest ohne besondere Fachkenntnisse leistbare Überprüfung – letztlich eine Plausibilitätsprüfung – überhaupt zu ermöglichen, ist es unerlässlich, dass bei solchen Positionen eine Aufteilung auf zumindest grobe Einzelgewerke erfolgt.

c) Letztlich sieht das Gericht hierbei auch als unbeachtlich an, ob in der Rechtsprechung für einzelne Bautätigkeiten der Begriff des Gewerkes oder der Baumaßnahme gewählt wird. Maßgebend ist die Intention des Gesetzgebers, dass die Angaben so detailreich sein sollen, dass dem Mieter eine Überprüfung möglich ist ohne die Anforderungen an den Vermieter zu überspannen. Bei einer Position wie der Nr. 6 ist auch für einen nicht Fachkundigen offensichtlich, dass hier gänzlich unterschiedliche Arbeiten/Gewerke ausgeführt worden sind (Anbringung von Dämmmaterial, Verputz- und Malerarbeiten usw.). Zumindest wenn dies so evident ist und nicht nur Beträge ganz untergeordneter Art hierdurch ausgelöst werden hat ein Mieter ein besonderes Interesse daran, dies auch nachvollziehen zu können. Insoweit sieht das Gericht eine Aufspaltung in einem solchen Fall als unerlässlich an.

d) Mangels einer – bezogen auf die einzelnen Gewerke – hinreichend detaillierten Untergliederung in der Modernisierungsmieterhöhungserklärung vom 28.08.2019 entspricht diese nicht den Anforderungen des § 559b I 2 BGB und ist daher formell unwirksam.

e) 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 gem. § 125 BGB und konnte eine Mieterhöhung nicht begründen.

III.

Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt ist auch für die von der Beklagten erhobene hilfsweise Widerklage sachlich und örtlich zuständig, §§ 23 Nr. 2 a, 71 I GVG, §§ 12, 29a, 33 ZPO.

Der Zulässigkeit des Hilfsantrags steht § 253 II Nr. 2 ZPO nicht entgegen. Dass es sich hierbei um eine innerprozessuale Bedingung handelt ist unschädlich. Durch die innerprozessuale Bedingung wird keine Rechtsunsicherheit hervorgerufen, weil durch die Entscheidung des erkennenden Gerichts zweifelsfrei feststeht, ob die Bedingung eingetreten ist oder nicht.

Die hilfsweise erhobene Widerklage der Beklagten auf Feststellung, dass die Erläuterung einer Mieterhöhung den formellen Anforderungen des § 559b I 2 BGB entspricht, wenn die nunmehr vorgelegte Anlage B3 die Seiten 3 und 4 der Anlage B1 ersetzt, ist als unzulässig abzuweisen.

Die von der Beklagten hilfsweise erhobene Feststellungswiderklage betrifft schon kein konkretes Rechtsverhältnis. Die bloße Feststellung abstrakter Rechtsfragen ohne Bezug auf ein konkretes Rechtsverhältnis ist nicht Aufgabe des Gerichts (Thomas/Putzo, ZPO, 37. Aufl. 2016, § 256 Rn. 11).

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Der Streitwert beträgt gemäß § 5 ZPO i.V.m. § 45 GKG 3623,40 €. Der Streitwert der Widerklage wurde auf 1610,40 € (80% des positiven Feststellungsinteresses) festgesetzt. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Stuttgart
Urbanstraße 20
70182 Stuttgart

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt
Badstraße 23
70372 Stuttgart

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Pecher
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 01.12.2020

Koch, JFAng'e, JFAng'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt
Stuttgart-Bad Cannstatt, 18.12.2020

Koch, JFAng'e
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig



