

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 397 Abs. 1, 558, 559, 812 Abs. 1 Satz 1, 814; BGB

- 1. Hat der Vermieter nach Durchführung unmittelbar zuvor abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen die Erhöhung der Miete gemäß § 558 BGB verlangt, ohne die etwaig gegebene Möglichkeit zur gleichzeitigen oder späteren Erhöhung der Miete nach § 559 BGB a.F. zu erwähnen oder sie sich ausdrücklich vorzubehalten, kann er diesen Erhöhungsanspruch später nicht mehr geltend machen.**
- 2. Demnach konnte die Mieterin davon ausgehen, dass sich der Vermieter hinsichtlich der streitgegenständlichen Maßnahmen mit einer Erhöhung der Nettokaltmiete unter Zugrundelegung des durch die unmittelbar zuvor durch die Modernisierung geschaffenen Ausstattungsstandards "begnügen" würde (vgl. BGH, Urt. v. 25. September 1978 - VII ZR 281/77, NJW 1979, 720 Tz. 11).**
- 3. Der Vermieter muss deshalb sein zu Tage getretenes und über zehn Monate unverändertes Verhalten nach Treu und Glauben als Verzicht auf den Ersatz weiterer Erhöhungsansprüche gegen sich gelten lassen.**

LG Berlin, Urteil vom 16.07.2015; Az.: 67 S 130/15

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 16.07.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 10. März 2015 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mitte - 8 C 208/14 - unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten teilweise abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 2.138,67 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 25. September 2014 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Klägerin einen Modernisierungszuschlag in Höhe von 79,21 Euro für die von ihr gemietete Wohnung in Berlin, 3. Obergeschoss rechts, gemäß dem Mieterhöhungsverlangen vom 31. Mai 2012 nicht schuldet.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs.1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet, die der Klägerin begründet.

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet. Der Klägerin steht der vom Amtsgericht zuerkannte Zahlungsanspruch über 2.138,67 EUR zu, da die Voraussetzungen des § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB erfüllt sind. Die Beklagte ist hinsichtlich der von der Klägerin für den Zeitraum ab Mai 2012 bis Juli 2014 auf die Modernisierungserklärung vom 30. August 2011 geleisteten Erhöhungsbeträge von monatlich 79,71 EUR ohne Rechtsgrund bereichert. Auf das im Einzelnen streitige Verhältnis einer Vergleichsmieten- zu einer Modernisierungsmieterhöhung kommt es dabei nicht an (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neuberarbeitung 2014, § 559 Rz. 7-9 m.w.N.). Die Zahlungen der Klägerin sind zumindest deshalb ohne Rechtsgrund erfolgt, weil die Beklagte zuvor gemäß § 397 Abs. 1 BGB wirksam auf das Recht zur weiteren (modernisierungsbedingten) Erhöhung der Miete wegen der Streitgegenständlichen Maßnahmen verzichtet hat.

Gemäß § 397 Abs. 1 BGB erlischt ein Schuldverhältnis, wenn der Gläubiger dem Schuldner durch Vertrag die Schuld erlässt. Die an einen Erlassvertrag zu stellenden Anforderungen sind streng (st. Rspr., vgl. zuletzt BGH, Urt. v. 10. Juni 2015 - VIII ZR 99/14, Ibr-online Rn. 19 m.w.N.), hier aber ausnahmsweise erfüllt:

Die Beklagte hat nach Durchführung unmittelbar zuvor abgeschlossener Modernisierungsmaßnahmen mit Schreiben vom 29. Oktober 2010 die Erhöhung der Miete um 37,32 EUR gemäß § 558 BGB verlangt, ohne die etwaig gegebene Möglichkeit zur gleichzeitigen oder späteren Erhöhung der Miete nach § 559 BGB a.F. zu erwähnen oder sie sich ausdrücklich vorzubehalten. Unter Zugrundelegung der Auslegungsparameter der §§ 133, 157 BGB war das Schreiben vom 29. Oktober 2010 angesichts des zuvor vor dem Amtsgericht Mitte erfolgten streitigen Duldungsverfahrens und der unmittelbar zuvor abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen so zu verstehen, dass die Beklagte bereits mit diesem Schreiben sämtliche auch aus der Modernisierung herrührenden Rechte geltend machen und auf etwaige überschießende Rechte verzichten wollte.

Dies folgt nicht nur daraus, dass die im Zustimmungsverlangen in Bezug genommenen Vergleichswohnungen sämtlich solche sind, die ebenfalls den durch die Modernisierung der Streitgegenständlichen Wohnung geschaffenen Grundstandard aufweisen. Denn vor dem Hintergrund der zuvor erfolgten streitigen Auseinandersetzungen war aus dem Schreiben mangels gegenteiliger Ausführungen auch abzuleiten, dass die Beklagte beabsichtigte, das gesamte Mietverhältnis

hinsichtlich sämtlicher aus den streitgegenständlichen Maßnahmen herrührender Ansprüche einer endgültig befriedenden Regelung unter Aufgabe etwaig überschüssender eigener Ansprüche zuzuführen. Für eine konkludente vollständige Abgeltung im Wege des Teilverzichts ist es auch zu berücksichtigen, ob sich einer der Vertragspartner zu einer substantiellen Gegenleistung verpflichtet und die Einigung in einer Situation erheblicher Unsicherheit für beide Parteien erfolgt (vgl. BGH, a.a.O. Tz. 20). Diese besonderen Begleitumstände waren hier erfüllt. Denn die Beklagte hat von der Klägerin mit dem Schreiben vom 29. Oktober 2010 auf Grundlage des - durch die zwischen den Parteien hinsichtlich Art und Umfang bis heute streitigen Modernisierungsmaßnahmen geschaffenen - neuen Ausstattungszustandes und der gegensätzlichen Rechtsauffassungen zur alternativen oder kumulativen Erhöhungsmöglichkeit nach den §§ 558 und 559 BGB die Zustimmung zu einer substantiellen Mieterhöhung verlangt; dem ist die Klägerin einschränkungslos nachgekommen.

Demnach konnte die Klägerin davon ausgehen, dass sich die Beklagte hinsichtlich der streitgegenständlichen Maßnahmen mit einer Erhöhung der Nettokaltmiete unter Zugrundelegung des durch die unmittelbar zuvor durch die Modernisierung geschaffenen Ausstattungsstandards "begnügen" würde (vgl. BGH, Urt. v. 25. September 1978 - VII ZR 281/77, NJW 1979, 720 Tz. 11). Die Beklagte muss deshalb ihr im Schreiben vom 29. Oktober 2010 zu Tage getretenes und über zehn Monate bis zum Schreiben vom 30. August 2011 unverändertes Verhalten nach Treu und Glauben als Verzicht auf den Ersatz weiterer Erhöhungsansprüche gegen sich gelten lassen. Dieser Auslegung entspricht auch ihr späteres Verhalten, das für die Auslegung ebenfalls heranzuziehen ist (vgl. Ellenberger, in: Palandt, BGB, 74. Aufl. 2015, § 133 Rz. 17 m.w.N.). Denn die Beklagte hat in Entsprechung zu dem nach den obigen Erwägungen auszulegenden Erklärungsgehalt ihres Schreibens vom 29. Oktober 2010 über einen längeren Zeitraum keine weiteren Ansprüche aus § 559 BGB geltend gemacht, obwohl ihr dies nach ihrer Rechtsauffassung bereits vor, spätestens aber zum Zeitpunkt des Schreibens vom 29. Oktober 2010 möglich gewesen wäre.

Den Verzicht der Beklagten hat die Klägerin durch schlüssiges Verhalten angenommen, indem sie dem geltend gemachten Erhöhungsbetrag zugestimmt und sich danach den Umständen nach damit einverstanden erklärt hat, dass die Klägerin eine über die damit erfolgte Erhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB hinausgehende Modernisierungsmieterhöhung nicht mehr verlangen würde (vgl. BGH, a.a.O. Tz. 12).

Der von der Klägerin geltend gemachte Kondiktionsanspruch ist nicht gemäß § 814 BGB ausgeschlossen, weil die von der Klägerin vorgenommenen Zahlungen unter Vorbehalt erfolgt sind (vgl. Sprau, in: Palandt, BGB, 74. Aufl. 2015, § 812 Rz. 5 m.w.N.). Das hat das Amtsgericht zutreffend erkannt. Er ist aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils, auf die die Kammer Bezug nimmt und denen nichts hinzuzufügen ist, auch nicht verwirkt.

Davon ausgehend bedurften weder das im Einzelne streitige und höchstrichterlich bislang ungeklärte Verhältnis der §§ 558 und 559 BGB (a.F.) (vgl. dazu Emmerich, a.a.O.) noch die dem Grunde und der Höhe nach zwischen den Parteien streitigen Kosten der Modernisierung einer abschließenden Entscheidung der Kammer.

Die Berufung der Klägerin ist hingegen begründet. Sie rügt zu Recht, dass das Amtsgericht die erhobene negative Feststellungsklage wegen des Vorrangs der zugleich erhobenen Leistungsklage abgewiesen hat. Eine Feststellungsklage ist - im hier gegebenen Falle der ansonsten gegebenen Voraussetzungen des § 256 Abs. 1

ZPO - zulässig, wenn der gleichzeitig erhobene Leistungsantrag des Feststellungsklägers nicht den gesamten zur Beurteilung stehenden Zeitraum abdeckt, auch wenn bereits ein Teil des Anspruchs bezifferbar oder sogar beziffert ist (vgl. Greger, in: Zöller, ZPO, 30. Aufl. 2014, § 256 Rz. 7a, 8 m.w.N.). So liegt der Fall hier, in dem der Leistungsantrag der Klägerin nur den Zeitraum bis einschließlich Juli 2014 umfasst, die zwischen den Parteien streitige Modernisierungserhöhung jedoch zeitlich darüber hinausweist. Der Feststellungsantrag ist begründet, da die streitgegenständliche Modernisierungsmieterhöhung aus den Erwägungen zur Zurückweisung der Berufung der Beklagten nicht gerechtfertigt war.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1, 543 Abs. 2 Satz 1, 708 Nr. 10 Satz 1, 713 ZPO. Gründe, die Revision zuzulassen, bestanden wegen der von der Kammer in einem Einzelfall vorgenommenen Auslegung nicht.