

Amtsgericht Mannheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 557, 558 BGB

- 1. Zahlt ein Mieter nach einem an beide Mieter verschicktes Mieterhöhungsverlangen vorbehaltlos über drei Monate hinweg die erhöhte Miete, liegt darin eine konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung. An dieser konkludenten Zustimmung muss sich auch derjenige Mieter festhalten lassen, der die erhöhte Miete nicht gezahlt hat.**
- 2. Ein Anspruch auf schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung besteht unter diesen Umständen nicht.**

AG Mannheim, Urt.v. 23.03.2012, Az.: 9 C 77/12

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung.

Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über eine Wohnung gelegen in M. Die Grundmiete betrug bisher 435,00 EUR. Die letzte Mieterhöhung liegt länger als 15 Monate zurück. Die Beklagten wurden mit Schreiben vom 26.9.2011 zur Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete auf 516,00 EUR aufgefordert. Da der Beklagte Z. 2 nicht mehr in der streitgegenständlichen Wohnung wohnhaft ist, wurde ihm die Aufforderung zur Zustimmung zur Mieterhöhung an seine neue Adresse in M. zugestellt. Die Wohnung ist in die Ausstattungsklasse "gut" des örtlichen Mietspiegels einzuordnen, da sie über ein Bad und eine Zentralheizung verfügt. Das Hausanwesen wurde im Jahr 1993 bezugsfertig erbaut und fällt somit in die Bauperiode 1992-2001. Die Wohnung hat eine Fläche von 77,85 qm.

Der arithmetische Mittelwert in der hier maßgeblichen Ausstattungsklasse und Bauperiode wird in dem örtlichen Mietspiegel aus dem Jahr 2010 mit 6,64 EUR

ausgewiesen. Multipliziert mit der Fläche der Wohnung von 77,85 qm ergibt sich eine neue ortsübliche Miete von 516,00 EUR, die ab dem 1.12.2011 zu zahlen ist.

Im Dezember 2011 bezahlten die Beklagten die neue Grundmiete von 516,00 EUR, ohne der Mieterhöhung schriftlich zugestimmt zu haben. Beide Beklagten wurden jeweils mit Schreiben vom 7.12.2011 erneut aufgefordert, der Mieterhöhung schriftlich zuzustimmen. Auf dieses Schreiben reagierten die Beklagten nicht. Mit Schreiben der Kläger vom 24.1.2012 wurden Sie nochmals zu schriftlichen Zustimmung aufgefordert.

In der Folgezeit bezahlten die Beklagten für die Monate Januar und Februar 2012 die erhöhte Grundmiete.

Die Kläger sind der Meinung, sie hätten einen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung, da die Beklagten getrennt lebten. Daher sei es für sie nicht nachvollziehbar, wer die erhöhte Miete bezahlt habe. Eine konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung durch vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Grundmiete liege deshalb nicht vor. Denn es lasse sich nicht klären, wer die Zahlungen geleistet habe. Insbesondere könne ein Vermieter bei Personenmehrheit auf der Mieterseite eine einheitliche Zustimmung von allen Mietern fordern. Eine solche Zustimmungserklärung sei nicht abgegeben worden. Zudem sei auch bei zweimaligen Zahlungen nicht von einer Zustimmung auszugehen, wenn der Vermieter ausdrücklich die Zustimmung zur Mieterhöhung verlange.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung ihrer monatlichen Grundmiete für die Wohnung gelegen in M. von bisher 435,00 EUR um 81,00 EUR auf 516,00 EUR mit Wirkung vom 1.12.2011 ist zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen Klageabweisung.

Die Beklagten sind der Ansicht, durch die Zahlung der erhöhten Grundmiete seit Dezember 2011 hätten Sie der Mieterhöhung konkludent zugestimmt. Sie bestreiten zudem den Zugang der Schreiben vom 26.9.2011, 7.12.2011 und 24.1.2012.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist auf Grund eines fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses bereits unzulässig, jedenfalls aber unbegründet.

Die im Mieterhöhungsverlangen vom 26.9.2011 geforderte erhöhte Miete wird (wie in diesem Schreiben gefordert) unstreitig seit Dezember 2011 - und damit drei Mal vor Rechtshängigkeit (29.2.2012/5.3.2012), sogar vor Anhängigkeit (22.2.2012) der Klage - bezahlt. Damit haben die Beklagten dem Mieterhöhungsverlangen jedenfalls konkludent zugestimmt. So kann unter Umständen bereits eine einzige Zahlung als Zustimmung verstanden werden (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 558b Rn. 25 m.w.N.). Jedenfalls drei Zahlungen stellen sich aber nach der ganz überwiegenden Rechtsprechung zutreffend als konkludente Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen dar (a.a.O. Rn. 28).

Dass die Kläger der Zahlung nicht entnehmen können, von welchem der beiden Mieter die Zahlung stammt, ändert aus Sicht des Gerichts hieran nichts. Nachdem das Mieterhöhungsverlangen an beide Mieter geschickt worden war, wurde vorbehaltlos über drei Monate hinweg die erhöhte Miete gezahlt und damit eine konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung erteilt. An dieser konkludenten Zustimmung muss sich auch derjenige Mieter festhalten lassen, der die erhöhte Miete nicht gezahlt hat. Eine Berufung darauf, er/sie habe der Mieterhöhung nie zugestimmt, wäre jedenfalls rechtsmissbräuchlich und daher unbeachtlich.

Der Verweis des Klägers auf den Umstand, ein Vermieter könne bei Personenmehrheit auf der Mieterseite eine einheitliche Zustimmung von allen Mietern fordern, führt vorliegend zu keiner anderen Bewertung. Zwar dürfte eine Zustimmung zur Mieterhöhung in der Tat als nicht erteilt geltend, wenn einer von mehreren Mietern die Zustimmung nicht erteilt hat (a.a.O. Rn. 34). Dies ist vorliegend aber gerade nicht der Fall. Da nach Ansicht des Gerichts die Zahlung der erhöhten Miete - wie oben erläutert - vorliegend beiden Mietern zugerechnet werden kann, wurde hier eine einheitliche Zustimmung gerade erteilt.

Den Ausführungen des Landgerichts Berlin (ZMR 2007, 196) wird vorliegend nicht gefolgt. Anders als das Landgericht sieht es das erkennende Gericht bereits nach der zweimaligen, jedenfalls aber - wie vorliegend - nach der dreimaligen Zahlung der erhöhten Miete nicht (mehr) als unsicher an, wann eine wirksame konkludente Zustimmung vorliegt. Ein Anspruch auf schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung besteht unter diesen Umständen nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO.