

Landgericht Berlin

Az.: 64 S 336/20

14 C 101/20 AG Köpenick



Beschluss

In dem Rechtsstreit

WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, vertreten durch d. Geschäftsführer
Frau Anne Keilholz und Herr Ingo Malter, Werbellinstraße 12, 12053 Berlin, Gz.: 5233.00151.01
- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Kai Wolters**, Erich-Weinert-Straße 23, 10439 Berlin, Gz.: 60/20

gegen

Venusstraße , 12524 Berlin

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Henrik Solf**, Schönhauser Allee 48, 10437 Berlin, Gz.: 598/19/MietR/So

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 64 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht
Tegeeder, die Richterin Harrack und den Richter am Landgericht Dr. Babucke am 15.07.2021
beschlossen:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Köpenick vom
29.10.2020, Az. 14 C 101/20, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig
der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der
Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des
Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Be-
rufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Be-
rufung nicht geboten ist.
2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **binnen zwei Wochen** nach Zustellung die-

ses Beschlusses.

Gründe:

Zu Recht hat das Amtsgericht die Mieterhöhungserklärung vom 27. Dezember 2017 als formell unwirksam beurteilt, da die Erklärung sich entgegen § 559b Abs. 1 BGB nicht zu denjenigen Kosten verhält, die für bloße Erhaltungsmaßnahmen erforderlich geworden wären und die gemäß § 559 Abs. 2 BGB (a. F.) von den tatsächlich angefallenen Modernisierungskosten abgesetzt werden müssen, um eine Modernisierungsmieterhöhung zu berechnen.

Die Kammer hat bereits entschieden, dass eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB jedenfalls dann nachvollziehbare Erläuterungen zu den gemäß § 559 Abs. 2 BGB abzusetzenden Beträgen enthalten muss, „wenn es sich nach den konkreten Umständen geradezu aufdrängt, dass Erhaltungsmaßnahmen erforderlich waren und deswegen Abzüge nach § 559 Abs. 2 BGB vorzunehmen sind oder jedenfalls ernsthaft in Betracht kommen. So verhält es sich etwa, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung bei der Kalkulation der zu erwartenden Mieterhöhung Erhaltungsaufwände berücksichtigt und entsprechende Abzüge angekündigt hatte. Enthält das nachfolgende Mieterhöhungsschreiben dann keinerlei Ausführungen zu den nach § 559 Abs. 2 BGB auszugliedernden Kosten, ist das Verhalten des Vermieters widersprüchlich und fehlt es an einer hinreichenden Berechnung und Erläuterung der Mieterhöhung; denn nach den Vorgaben des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB muss der Mieter in die Lage versetzt werden nachzuvollziehen, ob und in welcher Höhe fiktive Erhaltungsaufwände abgezogen wurden oder aus welchen Gründen dies unterblieb“ (vgl. LG Berlin – 18 S 361/16 –, Beschl. v. 20.07.2017, GE 2018, 585 f., Rn. 6 ff., zitiert nach juris).

So liegt es auch hier. Die damalige Vermieterin hatte in der Modernisierungsankündigung vom 28. November 2016 in Aussicht gestellt, die von ihr zu tragenden Instandsetzungskosten zu ermitteln und von den tatsächlich entstandenen Baukosten abzusetzen, um die umlagefähigen Modernisierungskosten zu berechnen. In der Mieterhöhungserklärung vom 27. Dezember 2017 werden etwaige Instandsetzungskosten sodann aber gar nicht mehr erwähnt, es findet sich noch nicht einmal ein Hinweis darauf, dass und in welcher Höhe weitere Baukosten angefallen waren, die die damalige Vermieterin neben den angegebenen Modernisierungskosten bezahlte. Es gibt auch keine Erklärung dazu, ob und in welcher Höhe fiktive „Sowiesokosten“ abgesetzt wurden, die zwar nicht tatsächlich angefallen waren, aber bei einer bloßen Instandsetzung der Fassade angefallen wären. Die Mieterhöhungserklärung genügt daher den formalen Anforderungen der §§ 559b

Abs. 1 Satz 2, 559 Abs. 2 BGB nicht.

Die Kammer sieht sich bei dieser Beurteilung im Einklang nicht nur mit dem Wortlaut des § 555b Abs. 1 BGB, der ausdrücklich die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung von ihrer hinreichenden Erläuterung abhängig macht, sondern auch mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Dieser hat eine Mieterhöhungserklärung für formell unwirksam erachtet, in welcher die Vermieterin angab, sie habe die durch die Baumaßnahmen ersparten Instandsetzungsaufwendungen bei den angegebenen Gesamtkosten bereits vorab berücksichtigt und abgesetzt, „ohne jedoch diese Kosten betragsmäßig, in Form einer Quote oder sonst näher zu bezeichnen“ (vgl. BGH – VIII ZR 88/13 –, Urt. v. 17.12.2014, GE 2015, 245 ff., Rn. 31, zitiert nach juris). Der Bundesgerichtshof hat diese Erklärung für formell unwirksam erachtet, da sich die Mieterin „auf diese Weise noch nicht einmal ein ungefähres Bild von der Größenordnung des berücksichtigten Instandsetzungsaufwands und damit von der Plausibilität der auf sie umgelegten Kosten machen“ konnte.

Aus den von der Beklagten zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH – VIII ZR 121/17 –, Beschl. v. 12.06.2018 u. v. 25.09.2018, WuM 2018, 723 ff., zitiert nach juris) ergibt sich Abweichendes nicht. Zum einen hatte der Vermieter dort in der Mieterhöhungserklärung deutlich gemacht, dass er die abgerechneten Baumaßnahmen als reine Modernisierungsmaßnahmen ansah und deswegen keine fiktiven Instandhaltungsaufwendungen abgesetzt hatte. Zum anderen ergab sich aus der Mieterhöhungserklärung, welche weiteren Rechnungen, die nicht oder nur indirekt mit der Fassadendämmung zusammenhingen, der Vermieter bei der Berechnung des Erhöhungsbetrages nicht berücksichtigt hatte, und er hatte diese Rechnungen „alleamt namentlich und betragsmäßig bezeichnet“ (vgl. BGH, Beschl. v. 12.06.2018, a. a. O., Rn. 15 f., zitiert nach juris).

Zutreffend hat das Amtsgericht zudem ausgeführt, dass auch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17.06.2020 zum Az. VIII ZR 81/19 zu keiner abweichenden Beurteilung führt und zwar **schon deshalb, weil sich formelle Unwirksamkeit der Mieterhöhungserklärung auf alle Baumaßnahmen bezieht, so dass eine Teilnichtigkeit von vornherein nicht in Betracht kommt.**

Darauf, dass die Beklagte die weitere Schlussrechnung vom 20. Oktober 2017 über Instandhaltungsmaßnahmen im Verlaufe des Rechtsstreits vorgelegt hat, sodass nunmehr die insgesamt angefallenen Baukosten bekannt sind und ermittelbar ist, welchen Anteil der gerade durch die Fassadenarbeiten entstanden Gesamtkosten die frühere Vermieterin zum Gegenstand der Mieterhöhungserklärung vom 27. Dezember 2017 gemacht hatte, kommt es nicht an. **Eine Mieterhöhungserklärung, die den Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB nicht genügt, ist nichtig** (vgl.

BGH – VIII ZR 47/05 -, Urt. v. 25.01.2006, GE 2006, 318 f., Rn. 11 m. w. N.); eine nachträgliche Ergänzung oder Erläuterung des Rechenwerks kann den formellen Mangel nicht heilen.

Tegeer
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Harrack
Richterin

Dr. Babucke
Richter
am Landgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 20.07.2021

Schulz, JBesch
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle