

Rechtsanwalt Salewski

Entscheidungssammlung Rechtsanwalt Salewski
www.salewski.de

Mietrecht

Der vom Vermieter vorformulierte Kopf einer Erklärung zur Änderung der Mietstruktur, der die beiden Mieter benennt, führt nicht zu einer Vertretung der genannten Mieter durch den als Einzelperson unterschreibenden Mitmieter.

Die Regelung im Mietvertrag über die Vertretung der Mieter kann, da es sich um einen Formularmietvertrag handelt, wirksam nur zu einer Bevollmächtigung für die Entgegennahme von Erklärungen führen, nicht jedoch zu einer Bevollmächtigung für die Abgabe von Willenserklärungen. Dies ergibt sich aus § 9 AGBG, da sonst die Mieter durch den Formularmietvertrag unangemessen benachteiligt würden

Eine gegenseitige Vertretungsbefugnis der Mieter als Eheleute nach § 1357 BGB ist nicht gegeben, da es sich bei einer Änderung der Mietstruktur - ebenso wie bei der Zustimmung zur Mieterhöhung - wegen der dauerhaften Auswirkung auf Wohnkosten nicht um ein Geschäft zu Deckung des Lebensbedarfs handelt.

Amtsgericht Neukölln
Geschäftsnummer: 14 C 23/03
Verkündet am: 12. März 2004

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit
Immobilien-gesellschaft bürgerlichen Rechts Berlin (...)
- Klägerin -
Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt (...)

gegen
1. Frau (...),
2. Herrn (...),
beide: (...) Berlin
- Beklagten -
Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte
Klaus-Günter Salewski u. a. Okerstraße 3, 12049 Berlin,

hat das Amtsgericht Neukölln, Abteilung 14
auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 2004 durch die

Direktorin des Amtsgerichts (...) für Recht erkannt:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 283,36 EUR (zweihundertdreiundachtzig 36/100 Euro) nebst ausgerechneter Zinsen in Höhe von 11,18 EUR und weiteren Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins ab dem 4. September 2003 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens tragen die Klagepartei zu 9/10 und Beklagten gesamtschuldnerisch zu 1/10.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um offene Mietbeträge für die Zeit von Januar 2002 bis Juni 2003 und die Berechtigung der Klägerin, Nachzahlung von Betriebskosten für die Jahre 1997 - 1999 gemäß den erstellten Abrechnung zu verlangen.

Die Beklagten mieteten mit schriftlichem Vertrag vom 1. März 1978 die Wohnung im linken Seitenflügel, Erdgeschoß, des Hauses (...) Berlin. Es werden beide Beklagte im Kopf des Mietvertrages als Mieter genannt; es haben auch beide Beklagte den Mietvertrag unterschrieben. Es wurde eine monatliche Miete in Höhe von 217,00 DM als Inklusivmiete vereinbart. Die Klägerin ist seit 1990 als Eigentümerin des Hauses (...) in das Mietverhältnis eingetreten.

Mit einem dem Datum nach nicht bezeichneten, an beide Beklagte gerichteten Schreiben der (...) Hausverwaltungs- GmbH wurde von den Beklagten Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur verlangt. Die vorformulierte Zustimmungserklärung

"Hiermit erkläre/n ich/wir mich/uns damit einverstanden, dass mit Wirkung vom. 01.01.1994 an, DM 122,29 des bisher von mir/uns entrichteten Mietzinses in Höhe von DM 397,98 als Vorauszahlungen auf die. Betriebskosten gem. Anlage 3. § 27 Abs. 1 11 1 11. Berechnungsverordnung gebucht werden.

Zusammensetzung der Miete ab 01. 01. 1994:

<i>Grundmiete</i>	<i>397,98 DM</i>
<i>Betriebskosten</i>	<i>122,29 DM</i>
<i>Heizkostenvorschuss</i>	<i>0,00 DM</i>
<i>Gesamtwarmmiete</i>	<i>520,27 DM'</i>

wurde ohne weitere Zusätze nur von dem Beklagten zu 2) unterschrieben.

Mit Schreiben der (...) Hausverwaltungs- GmbH vom 1. 7. 1994 wurden die Beklagten aufgefordert, einer Erhöhung der Kaltmiete auf 417,88 DM zuzustimmen. Eine Zustimmungserklärung wurde von den Beklagten nicht abgegeben. Die Beklagten zahlten jedoch ab September 1994 die erhöhte Grundmiete von 417,88 DM (= 213,66 Euro). Im Zeitraum Januar 2002 bis Juni 2003 zahlten die Beklagten

nur eine Grundmiete von 209,56 Euro, mit Ausnahme des Monats April 2003, in dem keine Mietzahlung erfolgte.

Die Klagepartei trägt vor, die Beklagten hätten mit Wirkung zum 1. 1. 1994 einer Änderung der Mietstruktur zugestimmt. Zwar sei die Zustimmung nur von dem Beklagten zu 2) unterzeichnet, dieser habe jedoch die Beklagte zu 1) vertreten. Zumindest sei er Duldungs- oder Anscheinsbevollmächtigter gewesen. Denn der Beklagte zu 2) habe bereits die Zustimmung zur Mieterhöhung vom 12. 3. 1991 für die Beklagte zu 1) mit unterzeichnet. Auch sei auf das Mieterhöhungsverlangen vom 1. 7. 1994 hin die erhöhte Grundmiete von 417,88 DM (= 213,66 Euro) von den Beklagten gezahlt worden und dadurch konkludent genehmigt worden. Die Beklagten seien daher verpflichtet, auch für den Zeitraum Januar 2002 - Juni 2003 eine Grundmiete von monatlich 213,66 Euro zu zahlen. Daraus errechne sich eine Summe offener Mietbeträge von $17 \times 4,10 \text{ Euro} = 69,70 + 213,66 \text{ Euro}$ (Juni 03), insgesamt 283,36 Euro. Ferner schuldeten die Beklagten folgende Beträge aus den Betriebskostenabrechnungen
für das Jahr 1997: 736,36 Euro,
für das Jahr 1998: 727,36 Euro und
für das Jahr 1999: 337,95 Euro.

Über die Betriebskosten ordnungsgemäß und wirksam abgerechnet worden.

Die Klägerin beantragt,
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 2.085,59 Euro nebst ausgerechneter Zinsen in Höhe von 11,18 Euro sowie weiteren Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz auf 337,95 Euro ab dem 5. 11. 2000, auf 1.464,28 Euro ab dem 16. 1. 2003 und auf 283,36 Euro ab dem 4. 9. 2003 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten, tragen vor, eine Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur sei nicht erteilt worden. Die Zustimmungserklärung sei mit Datum vom 13. 1. 1994 nur von dem Beklagten zu 2) unterzeichnet worden. Dieser habe die Beklagte zu 1) nicht vertreten, er sei auch zur Vertretung nicht bevollmächtigt worden. Dem Mieterhöhungsverlangen vom 1.7.1994 habe keiner der Beklagten zugestimmt. Zwar sei ab dem 1.9.1997 eine Grundmiete von 417,88 DM gezahlt worden, mehr werde von den Beklagten aber auch nicht geschuldet. Vorsorglich würden die Betriebskostenabrechnungen inhaltlich bestritten. Schließlich werde auch die Aktivlegitimation der Klägerin mit Nichtwissen bestritten.

Für den Sachverhalt im Einzelnen wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Von der ursprünglich mit Mahnbescheid vom 9. Januar 2003 geltend gemachten Forderung nahm die Klägerin mit der Klagebegründung einen Teilbetrag von 92,20 Euro zurück.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur zu einem geringen Teil begründet.

I. Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Soweit die Beklagten die Aktivlegitimation pauschal mit Nichtwissen bestritten haben, ist dies als nicht hinreichend substantiiertes Bestreiten unbeachtlich.

Denn die Klagepartei hat ihre Aktivlegitimation auf ihre Stellung als Eigentümerin des Anwesens gestützt. Die Eigentümerstellung wurde von den Beklagten nicht bestritten.

II. Die Klägerin kann von den Beklagten Zahlung der unstreitig offenen Mieten für den Zeitraum Januar 2002 bis Juni 2003 in Höhe von insgesamt 283,36 Euro nach § 535 BGB verlangen. Für diesen Zeitraum monatliche Mieten in Höhe von 213,66 Euro zu schulden haben die Beklagten zugestanden. Auch der Differenzbetrag von insgesamt 283,36 Euro vom Soll zur tatsächlichen Zahlung wie die ausgerechneten Zinsen wurde nicht bestritten.

III. Darüber hinausgehende Ansprüche auf Nachzahlung von Betriebskosten für die Jahre 1997, 1998 und 1999 gemäß den erstellten Abrechnungen stehen der Klägerin nicht zu. Denn die Klägerin konnte ihre bestrittene Behauptung, es sei im Jahr 1994 eine Änderung der Mietstruktur vereinbart worden - von der bisherigen Inklusivmiete auf Betriebskostenvorauszahlungen mit kalenderjährlicher Abrechnung, nicht beweisen. Die Zustimmungserklärung vom 13.1.1994 wurde nur von dem Beklagten zu 2) abgegeben, ohne jeglichen auf eine Vertretung der Beklagten zu 1) deutenden Hinweis. Bei einer Mehrheit von Mietern sind jedoch Willenserklärungen von allen Vertragspartnern abzugeben. Soweit die Klägerin angibt, der Beklagte zu 2) habe bei der Abgabe der Zustimmungserklärung die Beklagte zu 1) vertreten und sei dazu auch bevollmächtigt gewesen, konnte er diese bestrittene Behauptung nicht beweisen. Der Text der Zustimmungserklärung lässt eine Vertretung nicht erkennen. Es wurde die alternative Textvorgabe "ich/wir" oder „mich/uns" nicht durch entsprechende Streichung oder Zusätze zur Klarstellung genutzt. Der vom Vermieter vorformulierte "Kopf" der Erklärung, der die beiden Beklagten benennt, führt nicht zu einer Vertretung der genannten Mieter durch den als Einzelperson unterschreibenden Mitmieter.

Die Regelung in § 19 Ziffer 2 des Mietvertrages kann, da es sich um einen Formularymietvertrag handelt, wirksam nur zu einer Bevollmächtigung für die Entgegennahme von Erklärungen führen, nicht jedoch zu einer Bevollmächtigung für die Abgabe von Willenserklärungen. Dies ergibt sich aus § 9 AGBG, da sonst die Mieter durch den Formularymietvertrag unangemessen benachteiligt würden (vgl. Palandt, BGB, 61. Aufl., Rdnr. 8 zu § 535 BGB m. w. N.). Eine gegenseitige Vertretungsbefugnis der Mieter als Eheleute nach § 1357 BGB ist nicht gegeben, da es sich bei einer Änderung der Mietstruktur - ebenso wie bei der Zustimmung zur Mieterhöhung - wegen der dauerhaften Auswirkung auf Wohnkosten nicht um ein Geschäft zu Deckung des Lebensbedarfs handelt (vgl. Palandt, BGB, 61., Aufl., Rdnr. 14 zu § 1357 BGB).

Für die Annahme einer Duldungsvollmacht sind keine Anhaltspunkte vorgetragen. Soweit die Klagepartei diese aus der Erklärung vom 12. 3. 1991 ableiten will, ist dies nicht nachvollziehbar. Denn in diesem Schreiben hat der Beklagte zu 2) erklärt, mit einer Mieterhöhung nicht einverstanden zu sein. Sofern die Beklagte zu 1) danach tatsächlich - wie von der Klagepartei vorgetragen - die erhöhte Miete gezahlt hat, hätte sie gerade im Gegensatz zu der Erklärung des Beklagten zu 2) gehandelt und keinen Anschein für eine Bevollmächtigung gesetzt. Von einer Vertretung kann daher nicht ausgegangen werden.

Darüber hinaus wäre es auch nach dem Inhalt der Erklärung vom 13. 1. 1994 fraglich, ob dies eine wirksame Vereinbarung einer geänderten Mietstruktur darstellt. Denn die vom Vermieter formularmäßig vorformulierte Erklärung ist in sich widersprüchlich. Dies betrifft sowohl die angegebenen Summen, als auch die Art der Be- und Abrechnung der Betriebskosten. Denn nach dem ersten Satz sollen die 122,29 DM Vorauszahlungen Teil des bisherigen Mietbetrags von 397,98 DM sein, würde sich also eine Grundmiete von 275,69 DM ergeben; ausgewiesen wird dann jedoch eine Grundmiete von 397,88 DM. Auch wird im Text von Betriebskostenvorauszahlung und deren Abrechnung ausgegangen, bei der Darstellung der neuen Miete am Ende der Seite werden die 122,29 DM jedoch nur als Anteil der Betriebskosten bezeichnet, ohne Hinweis darauf, dass es sich dabei um eine Vorauszahlung handelt. Dies ist umso verwirrender, als für Heizkosten sehr wohl ein "Heizkostenvorschuss" angegeben wird (hier mit dem Betrag 0'00 DM).

Da die Klagepartei das Zustandekommen einer Vereinbarung über die geänderte Mietstruktur nicht nachweisen konnte, kann sie Betriebskostennachzahlungen nicht verlangen.

Die über den Betrag von 283,36 Euro hinausgehende Klage war daher abzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Ziffer 11, 711 ZPO.

Amtsgericht Neukölln, Urteil vom 12.03.2004, Az. 14 C 23/03



Die Inhalte dieser Seite, die ausschließlich einer unverbindlichen Vororientierung dienen sollen, wurden sorgfältig zusammengestellt und redigiert. Jedoch kann im Hinblick auf denkbare Erfassungs-, Übertragungs- oder Übermittlungsfehler eine absolute Fehlerfreiheit nicht zugesichert werden. Im Rahmen einer Homepage ist daher jede Gewährleistung für inhaltliche Richtigkeit und jederzeitige Aktualität der Daten ausgeschlossen.

Bitte legen Sie daher etwaigen auf das Datenmaterial gestützten Entscheidungen ausschließlich die neuesten Fassungen der jeweiligen Gesetzesmaterien zugrunde, ersichtlich u.a. aus dem Bundesgesetzblatt oder aus aktuellen, im Fachbuchhandel erhältlichen Gesetzessammlungen oder holen Sie entsprechenden Rechtsrat ein.

Bitte beachten Sie auch, dass den mitgeteilten Urteilen der Instanzgerichte keine Allgemeingültigkeit zukommt, und immer auch mit gegenteiligen Entscheidungen anderer Gerichte, manchmal sogar innerhalb des gleichen Gerichts gerechnet werden muss!

[zurück zur Übersicht und Auswahl aller Entscheidungen](#)

[If you're using IE, you can bookmark this site by clicking here](#)

Diese Seite wurde erstellt und wird gepflegt von RA Salewski

© 1996-2004 RA Salewski www.salewski.de

email: rechtsanwalt@salewski.de

[\[Disclaimer\]](#) [\[Impressum\]](#)

Die Besucher dieser Seite zählt [WebHits](#)

[\[Home\]](#)

Last Updated: 04/09/2004 17:21:09

IMPRESSUM:

Verantwortlich im Sinne des TDG und des § 6 Mediendienste-Staatsvertrages:

Rechtsanwalt Salewski, Okerstrasse 3, 12049 Berlin

Telefon: 627 99 94-0 Fax: 621 20 84 e-mail: rechtsanwalt@salewski.de

Homepage: www.salewski.de