

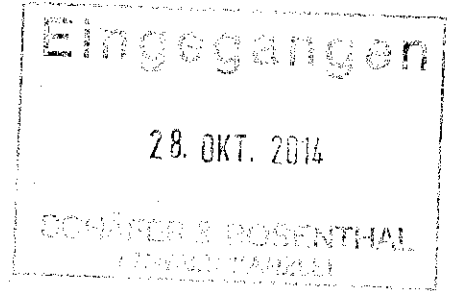
10 S 19/14
209 C 428/12
Amtsgericht Köln

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 24.10.2014

Weber, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Schäfer & Rosenthal,
Wilhelmstraße 32, 53111 Bonn,

g e g e n

Düsseldorf,

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 12.09.2014
durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Falkenhof, die Richterin am
Landgericht Rentz und die Richterin Erbar

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 16.01.2014 verkündete
Urteil des Amtsgerichts Köln (209 C 428/12) abgeändert und die
Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs.1 S.1 ZPO in Verbindung mit §§ 542, 543, 544 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Dem Kläger steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete aus § 558 BGB zu. Die Beklagten sind nicht passivlegitimiert.

Für die Beklagten zu 1) sowie zu 3) und 4) ergibt sich die fehlende Passivlegitimation daraus, dass diese schon zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens nicht mehr Mieter der streitgegenständlichen Wohnung waren.

Das Amtsgericht ist zunächst richtig davon ausgegangen, dass ein Mieterwechsel eine Schuldübernahme i.S.d. §§ 414, 415 BGB darstellt. Nach § 415 hängt die Wirksamkeit der zwischen Schuldner und Drittem vereinbarten Schuldübernahme von der Genehmigung des Gläubigers ab. Eine ausdrückliche Genehmigung der jeweiligen Mieterwechsel und damit des Ausscheidens der Beklagten zu 1), 3) und 4) aus dem Mietvertrag haben weder der Vater des Klägers noch der Kläger selbst erteilt.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist vorliegend jedoch von einer Vermietung an eine Wohngemeinschaft auszugehen, so dass die Beklagten zu 1), 3) und 4) auch ohne ausdrückliche Genehmigung des Vaters des Klägers aus dem Mietvertrag ausscheiden konnten. Die neuen Mitbewohner sind jeweils aufgrund der schriftlichen

Mitteilung an den Vater des Klägers an Stelle der Beklagten zu 1), 3) und 4) in den Mietvertrag eingetreten.

Hat der Vermieter die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, was sich insbesondere auch aus den Umständen des Vertragsschlusses ergeben kann, besteht ein Anspruch der Mieter gegen den Vermieter, der Auswechslung von Mietern zuzustimmen (LG Berlin, Urteil v. 19.04.2013, 65 S 377/12 und Urteil v. 28.08.2013, 65 S 78/13; LG Karlsruhe, Urteil v. 10.05.1991, 9 S 588/09 m.w.N. – alle zitiert nach juris). Eine solche Zustimmung kann, wie generell die Zustimmung zum Mieterwechsel, auch konkludent durch schlüssiges Verhalten erteilt werden (BGH Urteil v. 30.01.2013 XII ZR 38/12 – zitiert nach juris). Insbesondere kann ein generelles, in die Zukunft gerichtetes Einverständnis konkludent erteilt werden, z.B. wenn die Wohngemeinschaft offenkundig von vornherein auf Fluktuation angelegt ist oder der Vermieter den Austausch über längere Zeit duldet (Münchener Kommentar/Häublein § 535 Rn. 50). Die Annahme eines Zustimmungsanspruchs bzw. der konkludenten Zustimmung zum Mieterwechsel bei Vertragsschluss verstößt nicht gegen die Grundrechte des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 GG (BVerfG, Kammerbeschluss v. 05.09.1991, 1 BvR 1046/91 und Kammerbeschluss v. 28.01.1993, 1 BvR 1750/92 – jeweils zitiert nach juris). Sie widerspricht auch, entgegen der Ansicht des Klägers, nicht den Grundsätzen der Vertragsfreiheit. Denn wer eine Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, muss das sich daraus ergebende Wechselrecht in Bezug auf die zur Wohngemeinschaft gehörenden Personen in Kauf nehmen, wenn dies nicht ausdrücklich vertraglich ausgeschlossen ist (so auch LG Berlin, Urteil v. 28.08.2013, 65 S 78/13 – zitiert nach juris). Die Interessen des Vermieters sind dadurch hinreichend geschützt, dass eine Anzeigepflicht der Mieter jedenfalls als vertragliche Nebenpflicht aus § 241 Abs. 2 BGB besteht. Der Vermieter hat einen Anspruch auf Auskunft, wer seine Vertragspartner sind, nicht zuletzt um Erklärungen wie Kündigungen oder Mieterhöhungsschreiben richtig adressieren zu können. Zudem kann der Vermieter hierdurch überprüfen, ob in der Person ein wichtiger Grund vorliegt, der die Aufnahme in den Mietvertrag für ihn unzumutbar macht. Auf solche Personen erstreckt sich das konkludente Einverständnis nicht (Münchener Kommentar/Häublein § 535 Rn. 50).

Vorliegend ergibt sich aus den Umständen bei Vertragsschluss, dass der Vater des Klägers die Wohnung bewusst an eine Wohngemeinschaft vermietet hat. Dafür spricht bereits, dass es sich um eine 236 m² große Wohnung mit acht Zimmern handelt, die an vier erwachsenen Personen vermietet wurde. Zwar wurde die

Bezeichnung „Wohngemeinschaft“ nicht ausdrücklich im Mietvertrag vom 14.03.2002 verwendet, sondern die Mieter wurden vielmehr einzeln namentlich aufgeführt. Bei dem Vertrag handelt es sich aber gemäß dessen § 27 um einen Nachfolgevertrag zu einem zuvor mit den ursprünglichen Bewohnern abgeschlossenen Mietvertrag aus dem Jahr 1988. Die im Mietvertrag genannten Namen waren dem Kläger aus dem Schreiben der Bewohner vom 10.05.2001 „Benachrichtigung über eine neue Mitbewohnerin“ (Bl. 43 GA) bekannt, in dem bereits ausdrücklich von der Wohngemeinschaft in der Straße die Rede ist. Zudem wurde der Mietvertragsentwurf mit einem Anschreiben der für den Vermieter handelnden Ehefrau übermittelt, dessen Anrede „Hallo liebe WG“ lautete (Bl. 114 GA).

Der Vater des Klägers hat die Wechsel der Mitbewohner und deren schriftliche Mitteilung durch die jeweils neuen Mitbewohner auch über Jahre hinweg unwidersprochen hingenommen und war offensichtlich lediglich an der Erfüllung der mietvertraglichen Pflichten, insbesondere der Zahlung der Miete, nicht aber an der Person der Mieter interessiert. Das ergibt sich aus den von den Beklagten vorgelegten Schreiben (Bl. 44 ff GA). Für den Zeitraum zwischen 2005 und 2011 sind sieben Schreiben zur Mitteilung eines Mieterwechsels vorgelegt worden. Da schon im ersten Schreiben ein weiterer Name genannt ist, der von den im Mietvertrag genannten Personen abweicht, muss es nach Abschluss des Mietvertrages zu mindestens acht Wechseln gekommen sein, was dem Vater des Klägers auch bekannt war.

Das Bestreiten des Zugangs dieser Schreiben im nach der mündlichen Verhandlung vom 12.09.2014 eingegangenen Schriftsatz vom 25.09.2014 erfolgte verspätet (§ 531 Abs. 2 ZPO). Das Amtsgericht führt im unstreitigen Tatbestand des Urteils, an dessen Feststellungen das Berufungsgericht nach § 529 Abs. 1 ZPO grundsätzlich gebunden ist, entsprechend dem Sachstand erster Instanz zutreffend aus, dass die Wechsel dem Kläger, vertreten durch seinen Sohn, angezeigt worden seien. Ein erstmaliges Bestreiten nach der mündlichen Verhandlung zweiter Instanz ist demgegenüber nicht berücksichtigungsfähig. Ein Tatbestandsberichtigungsantrag beim Amtsgericht wurde nicht gestellt. Es kann auch nicht darauf ankommen, ob die Schreiben an den Vater des Klägers oder dessen Ehefrau adressiert waren. Dass auch die Ehefrau vertretungsberechtigt für ihren Mann die Mietangelegenheiten wahrnahm, ergibt sich schon daraus, dass sie die Mietvertragsentwürfe übermittelt hat (Bl. 144 GA). Der Kläger hat dies in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer eingeräumt.

Der Vater des Klägers hat die jeweiligen Mitteilungen widerspruchslos entgegengenommen. Erst mit Schreiben vom 26.05.2011 (Bl. 51 GA) hat der Kläger erstmals dem Wechsel der Mitbewohner widersprochen. Aus diesem Schreiben ergibt sich aber auch, dass er bei Abgabe des Mieterhöhungsverlangens jedenfalls Kenntnis davon hatte, dass die Beklagten zu 1), 3) und 4) lange nicht mehr in der streitgegenständlichen Wohnung wohnten und auch keine Miete mehr zahlten.

Der Kläger kann sich auch nicht auf einen Austauschvertrag aus dem Jahr 1990 (Bl. 376 GA) oder ein Schreiben aus dem Jahr 1994, in dem die Gebrauchsüberlassung an Dritte untersagt wurde (Bl. 378 GA), berufen. Diese lagen zeitlich weit vor dem Abschluss des neuen Mietvertrages. Wenn der Vater des Klägers trotz dieser vorhergehenden Schreiben den Mietvertrag 2002 mit einer Wohngemeinschaft abschließt und anschließend diverse Wechsel über Jahre hinweg duldet, liegt jedenfalls hierin die konkludente Zustimmung zur Schuldübernahme durch die jeweils neuen Mieter, soweit in deren Person keine wichtigen Gründe liegen. Wie der Vater des Klägers vor Abschluss des neuen Mietverhältnisses zu den dortigen Wechseln stand und ob ein Wechselrecht auch schon in dem damaligen Mietverhältnis bestand, ist vorliegend unerheblich.

Die Mitteilungsschreiben der Wohngemeinschaft bedurften zu ihrer Wirksamkeit auch nicht der Unterschrift des jeweils ausscheidenden Mieters. Dies ergibt sich zunächst nicht aus § 23 des Mietvertrages, wonach Nebenabreden, Ergänzungen, Änderungen und Aufhebung des Vertrages schriftlich vereinbart werden sollen. Die Formulierung „sollen“ spricht schon gegen eine zwischen den Parteien als konstitutiv vereinbarte Schriftform. Zudem kann die Aufhebung eines vereinbarten Formzwangs, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, jederzeit formfrei, auch konkludent erfolgen (BGH, Urteil v. 22.04.1982, III ZR 122/80; Urteil v. 20.06.1962, V ZR 157/60). Durch die jahrelange Übung, die Mieterwechsel jeweils nur durch die neuen Mieter schriftlich anzuzeigen, haben die Parteien übereinstimmend auf eine schriftliche Vereinbarung mit dem jeweils ausscheidenden Mieter über eine Entlassung aus dem Mietvertrag verzichtet. Da den Mietern auch schon aufgrund des Abschlusses des Mietvertrages als Wohngemeinschaft ein Anspruch auf Zustimmung zu dem Wechsel zustand, könnte sich der Kläger jedenfalls nach § 242 BGB nicht auf eine erforderliche Schriftform hinsichtlich des ausscheidenden Mieters berufen. Er wäre in jedem Fall zur Zustimmung verpflichtet gewesen. Der Kläger kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht auf die zitierte Entscheidung des BGH (Urteil v. 03.03.2004, VIII ZR 124/03) berufen. Hier hat der BGH entschieden, dass sich der verbleibende Mieter gegenüber dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht

unzulässig abzuweisen (BGH aaO juris Rn. 10 m.w.N.; BGH, Urteil v. 26.10.1990, V ZR 105/89; Staudinger/Emmerich, § 558 a Rn. 6, § 558 b Rn. 26). Zudem kann die Beklagte zu 2) schon deshalb nicht in Anspruch genommen werden, da an die zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsschreibens bestehende Mietergemeinschaft kein Mieterhöhungsschreiben gerichtet worden ist.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Rechtsfragen grundsätzlicher Natur, die über den konkreten Einzelfall hinaus von Interesse sein könnten, haben sich nicht gestellt und waren nicht zu entscheiden. Insbesondere handelt es sich bei den Fragen, ob der Mietvertrag vorliegend mit einer Wohngemeinschaft abgeschlossen worden ist und ob sich aus den Mitteilungen über die Mieterwechsel und den übrigen Umständen eine konkludente Genehmigung durch den Vater des Klägers ergibt, um Fragen des vorliegenden Einzelfalls.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 2.715,00 €

Falkenhof

Rentz

Erbar

Beglaubigt

Weber

Justizbeschäftigte

