

Titel:

Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB - Werkmietwohnung

Normenkette:

BGB § 280 Abs. 1, Abs. 2, § 558, § 558b Abs. 2, § 566

Leitsätze:

1. Wenn der Vermieter eine Werkmietwohnung zu einer Vergunstmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an einen Arbeitnehmer vermietet, so kann dies eine Pflicht des Vermieters begründen, die Mietermäßigung als Sozialleistung für die Dauer des Arbeitsverhältnisses beizubehalten. Entfällt das Dienst- oder Arbeitsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, dann ist der Vermieter nicht mehr an die Mieterhöhungsbeschränkung gebunden. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)
2. Gemäß § 566 BGB geht der Mietvertrag nicht mit seinem ursprünglich vereinbarten Inhalt, sondern in dem Zustand auf den Erwerber über, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels befindet. Vom Übergang ausgeschlossen sind hierbei jedoch Verpflichtungen des Vermieters bei Werkwohnungen, die ihre Grundlage letztlich in dem Arbeitsverhältnis und nicht in dem Mietverhältnis haben. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die nicht fristgerechte Zustimmung des Mieters zu einer berechtigten Mieterhöhung gem. § 558 BGB stellt sowohl eine vertragliche Pflichtverletzung im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB wie auch eine verzögerte (Nicht-)Leistung im Sinne des § 280 Abs. 2 BGB dar. Die Zustimmungsfrist des § 558b Abs. 2 S. 1 BGB macht eine weitere Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB entbehrlich. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhungsverlangen, Zustimmung, Werkwohnung, Vergunstmiete, Dienst- oder Arbeitsverhältnis, Eigentumswechsel, Verpflichtungen aus dem Arbeitsverhältnis, Mietspiegel

Fundstellen:

ZMR 2021, 670

LSK 2021, 12398

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Miete für die Wohnung im 2. Obergeschoss links im Anwesen ... von bisher 451,00 € um 67,00 € auf 518,00 € zuzüglich 77,00 € Vorauszahlung für Sammelheizung und Warmwasser zuzüglich 7,67 € Treppenreinigung zuzüglich 9,87 € Kabelgebühr wie bisher mit Wirkung ab dem 01.01.2020 zuzustimmen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 147,56 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 08.04.2020 zu zahlen.
3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist hinsichtlich Ziffer 2 und 3 vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 804,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB in Anspruch.

2

Mit schriftlichem Vertrag vom 28.11.1996 mietete der Beklagte die im 2. OG links des Anwesens, gelegene Wohnung von der... Es handelt sich bei der Wohnung um eine Werkmietwohnung. Wörtlich heißt es im Mietvertrag:

„Zwischen der ... als Vermieter (...) und ... als Mieter (...) wird mit Rücksicht auf den Arbeitsvertrag vom 31.01.1995 folgender Mietvertrag geschlossen:“

3

Unter § 3 Nr. 5 des Mietvertrags heißt es weiter wörtlich: „Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.“

4

Durch Veräußerung und Eintragung der Wohnung im Grundbuch am 14.03.2020 wurde ... Rechtsnachfolger der... Durch weitere Rechtsnachfolge am 25.06.2013 wurde die Klägerin, bestehend aus..., ... und ... als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

5

Im Mietvertrag war ursprünglich als Miete 558,80 DM vereinbart, daneben monatlich als Vorschuss eine Pauschale für Heizung und Warmwasser in Höhe von 82,45 DM sowie 15,00 DM Kosten der Treppenreinigung und als laufende Nutzungsgebühren des Kabelanschlusses 19,50 DM (zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 28.11.1996 Bezug genommen).

6

Zuletzt betrug die Miete seit 01.10.2016 451,00 € zzgl. 77,00 € Vorauszahlung für Sammelheizung und Warmwasser zzgl. 7,67 € Treppenreinigung zzgl. 9,97 € Kabelgebühr (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageschrift Bezug genommen). Mit Schreiben vom 23.10.2019 beehrte die Klägerin, vertreten durch die Hausverwaltung die ... GmbH, die Zustimmung zu einer Erhöhung der monatlichen Miete auf 518,00 € zuzüglich der bisherigen Vorauszahlung und Pauschalen wie bisher. Begründet wurde das Mieterhöhungsverlangen mit dem qualifizierten Mietspiegel für München 2019, wobei hier Baujahr, Fläche, Lage und Ausstattung unstreitig sind (zu den weiteren Einzelheiten wird auf das Mieterhöhungsschreiben vom 23.10.2019 vorgelegt als Anlage K2 Bezug genommen).

7

Die Beklagtenpartei hat dem Mieterhöhungsverlangen nicht zugestimmt. Die Beklagtenpartei ist weiterhin bei der ... beschäftigt.

8

Die Klägerin ist der Auffassung, Anspruch auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen zu haben. Der Mietspiegel der Stadt München sei vorliegend anwendbar. Eine mieterhöhungsbeschränkende Vereinbarung bestehe nicht mehr. Anhaltspunkte für einen Parteiwillen, die Miete nur unter Einhaltung des proportionalen Abstandes zwischen Ausgangsmiete und ortsübliche Vergleichsmiete zu erhöhen, seien im Mietvertrag vom 28.11.1996 nicht belegt. Auch aus der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 22.02.2001, NZM 2001,373 folge nichts anderes. Das Amtsgericht München habe im Rahmen einer Entscheidung in Sachen des Rechtsvorgängers ... gegen den Beklagten betreffend die streitgegenständliche Wohnung bereits entschieden, dass weder eine vertragliche Vereinbarung dahingehend vorliege, dass der bei Anmietung vorhandene Abstand zwischen vereinbarte Miete und damals ortsübliche Miete auch bei zukünftigen Mieterhöhungen einzuhalten wäre, noch dass die Vereinbarung mit dem ursprünglichen Vermieter auf den Rechtsnachfolger übergegangen sei (zu den weiteren Einzelheiten wird auf das Urteil des Amtsgerichts München vom 24.04.2009 - Az. 423 C 32872/08 vorgelegt als Anlage K3 zur Klageschrift Bezug genommen).

9

Die Wohnung sei, so die Klägerin, in den Mietspiegel 2019 wie folgt einzugruppieren, wobei zu berücksichtigen sei, dass die Mietzinsstruktur eine Teil-Inklusivmiete darstelle, bei der in einem einheitlichen Betrag die Netto(Grund) Miete und ein Teil der Betriebskosten (Betriebskostenanteil) enthalten sein und daneben einzelne Betriebskosten separat erhoben würden:

Grundpreis: 9,67 € (Baujahres Kategorie 1949-1966, 68,23 m²)

Zuschlag für zentrale gute Lage (+1,49 €)

Abschlag für einfachen Boden (-1,16 €)

Abschlag für fehlenden Balkon (-0,43 €)

Die Summe der Betriebskosten nach Mietspiegel 2019 ergebe +1,46 € und setzte sich wie folgt zusammen:

Wasser/Abwasser (+0,30 €)

Straßenreinigung (+0,05 €)

Müllabfuhr (+0,15 €)

Grundsteuer (+0,23 €)

Sach- und Haftpflichtversicherung (+0,16 €)

Hausbeleuchtung (+0,07 €)

Aufzug (+0,16 €)

Hausmeister (+0,34 €)

10

Die ortsübliche Vergleichsmiete betrage daher 750,53 €, so die Klägerin. Die verlangte Erhöhung auf 518,00 € betrage damit 14,86%; die Kappungsgrenze sei eingehalten (zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom 17.06.2020 Bezug genommen).

11

Die Klägerin beantragt daher zu erkennen:

1. der Beklagte wird verurteilt, dem Verlangen der Klägerin auf Erhöhung der monatlichen Miete für die Wohnung im Anwesen ... von bisher 451,00 € auf 518,00 € zuzüglich 77,00 € Vorauszahlung für Sammelheizung und Warmwasser zuzüglich 7,67 € Treppenreinigung zuzüglich 9,87 € Kabelgebühr wie bisher mit Wirkung ab dem 01.01.2020 zuzustimmen.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 147,56 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

12

Der Beklagte beantragt Klageabweisung.

13

Die Beklagte trägt vor, das dem Rechtsstreit zugrunde liegende Mietverhältnis zwischen der ursprünglichen Vermieterin der ... sei als Werkmietverhältnis ausgestaltet, da es ausweislich des Mietvertrags damals mit Rücksicht auf den Arbeitsvertrag vom 31.01.1995 geschlossen worden sei. Das Mieterhöhungsverlangen der jetzigen Vermieter sei unberechtigt. Die frühere Vermieterin und noch jetzige Arbeitgeberin des Beklagten habe dem Beklagten die von ihm auch derzeit noch bewohnte Wohnung zu einem unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietzins überlassen. Hieraus sei eine die Mieterhöhung beschränkende Vereinbarung dahingehend zu entnehmen, dass der bei Anmietung vorhandene Abstand zwischen vereinbarter und damals ortsüblicher Miete auch bei zukünftigen Mieterhöhungen einzuhalten sei im Sinne von § 557 Abs. 3 BGB. Eine Auslegung des Mietvertrags nach den im Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 22.02.2001, NZM 2001,373 niedergelegten Grundsätzen ergebe, dass in der Überlassung der streitgegenständlichen Wohnung zu der reduzierten Miete eine Vereinbarung der Parteien über eine Beschränkung der Miethöhe im Sinne von § 557 Abs. 3 BGB zu sehen sei (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung Bezug genommen). Der Beklagte ist weiter der Auffassung, nach § 566 BGB sei die Klägerin nach Überlassung der streitgegenständlichen Wohnung in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eingetreten. Hierzu zählten ebenfalls die mieterhöhungsbeschränkende Vereinbarung gemäß § 557 Abs. 3 BGB, auch wenn diese in erster Linie dem Arbeitsverhältnis des ursprünglichen Vermieters und des Beklagten Rechnung trage. Er, der Beklagte, habe ein Bestandsinteresse für die Dauer seines Arbeitsverhältnisses, dass seine durch die günstige Miete bestimmten Einkommensverhältnisse erhalten blieben. Das Arbeitsverhältnis bestehe weiterhin, das Erhaltungsinteresse könne zum Schutz des Beklagten als Mieter nicht durch Veräußerung der Mietsache unterlaufen werden (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung Bezug genommen). Der

Beklagte trägt weiter vor, gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 24.04.2009 - Az. 423 C 32872/08 sei seinerzeit Berufung zum Landgericht München I eingelegt worden. Die Berufung sei lediglich aus dem Grunde zurückgenommen worden, da der Abstand in dem zugrunde liegenden Sachverhalt eingehalten war; dies sei aber vorliegend gerade nicht der Fall, der nominale Abstand betrage im konkreten Fall 275,89 €. Die Nebenkosten seien angesichts der Mietstruktur nicht zu berücksichtigen, daher ergebe sich allenfalls eine Miete von 9,45 € pro Quadratmeter mithin für die Größe der Wohnung eine durchschnittliche ortsübliche Miete von maximal 650,91 €. Unter Abzug des nominalen Abstands verbliebe eine Miete in Höhe von 375,02 €. Daher sei die bisher entrichtete Mietzahlung ohnehin eine zu hohe Miete (zu den weiteren Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung Bezug genommen).

14

Das Gericht hatte die Parteien vor der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass die Höhe der Miete sich jetzt nach dem Mietspiegel 2021 berechne und den Parteien aufgegeben, ihre Berechnungen zum Termin am 11.05.2021 mitzubringen, was auch erfolgt war. Im Termin wurde mit den Parteien die Berechnung nach dem aktuellen Mietspiegel im einzelnen besprochen (zur weiteren Ergänzung wird auf die Sitzungsniederschrift vom 11.05.2021 Bezug genommen).

15

Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestands Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift vom 11.05.2021).

Entscheidungsgründe

16

1. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München nach § 29 a Abs. 1 ZPO und § 23 Nr. 2a GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

17

2. Die Klage ist auch begründet.

18

a) Das Mieterhöhungsverlangen ist formell ordnungsgemäß.

19

Die Klagefrist des § 558b Abs. 2 BGB ist gewahrt, die Wartefrist des § 558 Abs. 1 S. 1 BGB eingehalten.

20

§ 558a Abs. 3 BGB fand Berücksichtigung.

21

Der Mietspiegel ist hier auch ein geeignetes Begründungsmittel. Dass das Mieterhöhungsverlangen auf den Mietspiegel 2019 gestützt war, ist unschädlich. Nach Hinweis des Gerichts war der Mietspiegel 2021, mit Stand Januar 2020, im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung das maßgebliche Berechnungskriterium.

22

b) Das Mieterhöhungsverlangen ist materiell wirksam.

23

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch nach § 558 Abs. 1 S. 1 BGB auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete von 451,00 € um 67,00 € auf 518,00 €. Dabei ist zunächst auszuführen, dass eine Änderung der Mietstruktur - auf die sich der Beklagte im Rahmen von §§ 558 ff. BGB nicht einlassen müsste - vorliegend nicht begehrt wird.

24

Im Hinblick auf die beantragte Mieterhöhung ist auch die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB eingehalten.

25

aa) Unstreitig sind die Merkmale Baujahr, Lage, Größe sowie „einfacher Boden“ und fehlender Balkon.

26

Unter Berücksichtigung des Mietspiegels 2021 ergibt die folgende Werte:

Grundpreis: 9,97 €

Lagenzuschlag: 1,54 €

Einfacher Boden: -1,19 € Kein Balkon: -0,44 €

Zwischenergebnis: 9,88 €/m²

27

bb) Die Betriebskosten sind mit + 1,53 € hinzuzurechnen. Es liegt eine Teilinklusivmiete vor. Verpflichtet sich der Mieter, neben den gesonderten Heizkosten einen Teil der anfallenden Betriebskosten separat zu bezahlen, so entrichtet er die übrigen Betriebskosten zusammen mit der Nettomiete in einem Betrag, der als Teilinklusivmiete bezeichnet wird. Bei dieser Strukturierung setzen sich die gesondert abgewälzten Betriebskosten im Allgemeinen aus den weitgehend vom individuellen Verhalten des Mieters abhängigen verbrauchsbedingten Kosten zusammen (Schmidt-Futterer/Langenberg, 14. Aufl. 2019, BGB § 556 Rn. 18).

28

Dies bedeutet folgendes:

Wasser/Abwasser (+0,31 €)

Straßenreinigung (+0,05 €)

Müllabfuhr (+0,16 €)

Grundsteuer (+0,24 €)

Sach- und Haftpflichtversicherung (+0,17 €)

Hausbeleuchtung (+0,08 €)

Aufzug (+0,17 €)

Hausmeister (+0,35 €)

29

Es ergibt sich somit eine ortsübliche Vergleichsmiete von 9,88 € + 1,53 €, somit 11,41 €/m².

30

cc) Zulasten der Klägerin liegt keine mieterhöhungsbeschränkende Vereinbarung vor.

31

Auch wenn man, die Frage, ob die Betriebskosten enthalten und mit 1,53 € hinzuzuaddieren sind, anders sieht, ändert dies im Ergebnis nichts, da die geltend gemachte Miethöhe auch dann ohne weiteres erreicht wäre, denn es liegt zulasten der Klägerin keine mieterhöhungsbeschränkende Vereinbarung vor, so dass ein Abzug eines nominalen Abstandes in Höhe von 275,89 € nicht in Betracht kommt.

32

Die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 22.02.2001 - RE-Miet 2/00, NZM 2001, 373 ist auf den vorliegenden Fall nur insoweit anwendbar, als der ursprüngliche Vermieter, die..., die zugleich Arbeitgeber des Beklagten ist, betroffen war (vgl. auch das als Anlage B2 vorgelegte Urteil des LG München I vom 17.07.2001 - Az. 14 S 6453/00 zwischen der ursprünglichen Vermieterin ... und dem Beklagten ebenfalls zur Frage der Zustimmung zu einer Mieterhöhung). Denn wenn der Vermieter eine Werkmietwohnung zu einer Vergunstmiete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an einen Arbeitnehmer vermietet, so kann dies eine Pflicht des Vermieters begründen, die Mietermäßigung als Sozialleistung für die Dauer des Arbeitsverhältnisses beizubehalten. Entfällt das Dienst- oder Arbeitsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter, dann dürfte der Vermieter nicht mehr an die Mieterhöhungsbeschränkung gebunden sein (Cramer, Mietrecht 2019, Kapitel F, Rn. 46 n.w.N.; Riecke, ZMR 2007, 952, 953). Dieses Personenverhältnis ist vorliegend aber nicht betroffen, da der ursprüngliche Vermieter und Arbeitgeber das Mietobjekt an einen Dritten veräußert hat, der das Objekt wiederum an die jetzigen Kläger veräußert hatte. Dass das Dienst- oder Arbeitsverhältnis mit dem ursprünglichen Vermieter noch fortbesteht, betrifft allein das Verhältnis Arbeitgeber/Mieter, nicht aber neuer Vermieter/Mieter. D.h. auch wenn eine beschränkende

Vereinbarung zwischen dem ursprünglichen Vermieter und Arbeitgeber vorliegen würde, wäre diese keinesfalls nach § 566 BGB auf die Rechtsnachfolger übergegangen.

33

Nach h. M. ist § 566 BGB eng auszulegen. Danach erfasst § 566 BGB nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind. Ob eine bestimmte Regelung untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden ist richtet sich nicht nach den Vorstellungen der Parteien; maßgeblich ist vielmehr der materiellrechtliche Gehalt der Regelung (Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, BGB § 566 Rn. 54; BGH NJW 2012, 3032; 2017, 254; Streyl in: Schmidt-Futterer § 566 BGB Rdn. 90ff.). Gemäß § 566 BGB geht der Vertrag nicht mit seinem ursprünglich vereinbarten Inhalt, sondern in dem Zustand auf den Erwerber über, in dem er sich zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels befindet (Schmidt-Futterer/Streyl, 14. Aufl. 2019, BGB § 566 Rn. 96). Vom Übergang ausgeschlossen sind hierbei jedoch z.B. Verpflichtungen des Vermieters bei Werkwohnungen, die ihre Grundlage letztlich in dem Arbeitsverhältnis und nicht in dem Mietverhältnis haben (Emmerich/Sonnenschein in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl. 2014, § 566, Rn. 25). Denn es muss sich immer um Pflichten des Vermieters gerade (nur) aus dem Mietvertrag handeln; nicht gebunden ist der Erwerber dagegen an Pflichten des ersten Vermieters, die sich aus anderen Verträgen der Parteien oder aus Verträgen mit Dritten ergeben. Bei Werkwohnungen ist der Erwerber daher z.B. nicht an Verpflichtungen des Veräußerers gebunden, die ihre Grundlage letztlich in dem Arbeitsverhältnis und nicht in dem Mietverhältnis haben, wie z.B. ein Verzicht des Vermieters in seiner Eigenschaft als Arbeitgeber auf die Umlage von Betriebskosten als zusätzliche freiwillige Sozialleistung zu Gunsten seiner Arbeitnehmer und Mieter (Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 566 Rn.75; vgl. auch LG Wiesbaden Urt. V. 08.11.2001 - 2 S 74/01, ZMR 2002, 278).

34

Gleiches gilt für die Miethöhe betreffend den bei Anmietung vorhandenen Abstand zwischen vereinbarter und damals ortsübliche Miete: Zwar scheint dieser Aspekt auf den ersten Blick essentieller Bestandteil der Miethöhe zu sein und damit mietrechtlich. Dies ist aber unzutreffend. Betrachtet man den Mietvertrag, so hat die Beschränkung der Miethöhe im Mietverhältnis als solchen keinerlei Rückhalt, sie geht allein auf den Arbeitsvertrag zurück und ist daher arbeitsrechtlicher Natur, denn der Arbeitgeber will seinen Arbeitnehmer privilegieren und nicht seinen Mieter, denn nur das Arbeitsverhältnis ist die Grundlage für die Privilegierung beim Mietzins. Da daher die Miethöhendifferenz bei der Vergunstmiete auf Grund der Arbeitsvertragsbezogenheit nicht als mietrechtlich zu qualifizieren ist, geht sie auch nicht nach § 566 BGB auf den Erwerber, der nicht zugleich Arbeitgeber ist, über.

35

Auch ein Vergleich mit den Regelungen bei der gewerblichen Weitervermieter trägt dieses Ergebnis: Im Rahmen des § 565 Abs. 1 BGB genießt etwa der Untermieter dadurch Kündigungsschutz, dass der Vermieter bei Beendigung des Hauptmietverhältnisses automatisch in die Rechte und Pflichten des Zwischenmieters aus dem Untermietverhältnis eintritt. Jedoch sind auch dort, wie bei § 566 BGB, nur solche Rechte und Pflichten erfasst, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind; sonstige Rechte und Pflichten gehen nicht auf den Vermieter über. Hierbei erfolgt das Weitervermieten angemieteter Wohnungen an einen Arbeitnehmer des Zwischenvermieters als Werkmietwohnung ohne Gewinnerzielungsabsicht dennoch gewerblich, weil die hiermit erfolgte Bindung der Arbeitnehmer an den Betrieb des Zwischenvermieters dessen wirtschaftlichem Interesse dient (Cramer, Mietrecht, Kapitel G Rn. 35).

36

Auch daran zeigt sich, dass die Miethöhendifferenz bei der Vergunstmiete als Teil des Arbeitsvertrages einzustufen ist.

37

Im Übrigen wird man auch vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit eine vertragliche Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber über den Fortbestand einer Mieterhöhungsbeschränkung bei Rechtsnachfolge verlangen müssen. Dies führte auch zu einem Gleichlauf mit der Mietpreisbegrenzung nach §§ 558 Abs. 5, 559a Abs. 2 BGB. Dort gilt, dass diese nur für denjenigen Vermieter gelten, der die Fördermittel erhalten hat. Die Bindung geht nicht kraft Gesetzes auf den Erwerber über; § 566 BGB ist

unanwendbar. Voraussetzung für den Übergang der Bindungen ist eine vertragliche Regelung zwischen Veräußerer und Erwerber (BGH NJW 1998, 445 = NZM 1998, 102; Blank/Börstinghaus/Blank/Börstinghaus, 6. Aufl. 2020, BGB § 566 Rn. 78.).

38

Zu einer vertraglichen Regelung zwischen den ursprünglichen Vermietern und dem jetzigen Vermieter ist nichts vorgetragen. Ob der Beklagte Ansprüche gegen seinen Arbeitgeber und ehemaligen Vermieter hat, wenn er nun mit Mieterhöhungen des neuen Vermieters konfrontiert wird, ist hier nicht zu entscheiden.

39

c) Eine Schriftsatzfrist zu den Berechnungen des Mietspiegels im Termin war nicht zu gewähren. Das Gericht war mit den Parteien im Termin ausführlich die Werte nach dem Mietspiegel 2021 durchgegangen. Die Parteien waren hierauf vorbereitet gewesen und hatten ihre eigenen Berechnungen dabei. Sie konnten sich ausführlich zu den einzelnen Punkten im Termin erklären.

40

d) Vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten sind in der geltend gemachten Höhe zu erstatten: Die nicht fristgerechte Zustimmung des Mieters zu einer berechtigten Mieterhöhung gem. § 558 BGB stellt sowohl eine vertragliche Pflichtverletzung im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB wie auch eine verzögerte (Nicht-)Leistung im Sinne des § 280 Abs. 2 BGB dar. Denn die Zustimmungsfrist des § 558b Abs. 2 S.1 BGB macht eine weitere Mahnung gem. § 286 Abs. 2 Nr. 2 BGB entbehrlich (Lehmann-Richter, NZM 2006, 850). Die Einschaltung eines Anwalts war im vorliegenden Fall auch erforderlich und geboten. Die Kosten einer Rechtsverfolgung sind immer dann zu erstatten, wenn sie nach Eintritt des Verzuges - wie es hier der Fall war - entstanden sind, und sie aus der Sicht des Gläubigers zur Wahrnehmung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren, (vgl. BGH, Urteil vom 17.09.2015, IX ZR 280/14). Nachdem die Beklagtenpartei vorgerichtliche Einwendungen gegen die Mieterhöhung erhoben hatte und es auch in der Vergangenheit mit dem Rechtsvorgänger der Klagepartei einen Rechtsstreit über eine Mieterhöhung gegeben hatte, war es zweckmäßig und erforderlich, dass die Klagepartei anwaltliche Hilfe in Anspruch genommen hatte.

II.

41

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

III.

42

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

43

Der Streitwert folgt aus dem 12-fachen der eingeklagten Mieterhöhung, § 41 Abs. 5 GKG.