

Titel:

Nichtigkeit einer bedingten Zustimmung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Normenkette:

BGB § 133, § 146, § 558b Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine unter Vorbehalt oder Bedingungen erteilte Zustimmung zur Mieterhöhung ist rechtlich nichtig. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Zustimmung zur Mieterhöhung muss vorbehaltlos und bedingungsfrei erfolgen, um wirksam zu sein. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine E-Mail, die Zweifel an der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete äußert, stellt keine vorbehaltlose Zustimmung zur Mieterhöhung dar. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
4. Im Rahmen der §§ 558 ff. BGB kommt es gerade nicht nur darauf an, dass mieterseits mit (irgend) einer Mieterhöhung ab einem bestimmten Zeitpunkt grundsätzliches Einverständnis besteht. Vielmehr muss sich die Zustimmung vorbehaltlos und bedingungsfrei auf die vermierterseits konkret begehrte Mieterhöhung beziehen. Ohne Konsens – auch und gerade – in Bezug auf die konkrete Höhe der künftigen Miete kann naturgemäß keine wirksame vertragliche Einigung nach §§ 558 ff., 145 ff. BGB erzielt werden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
5. Eine E-Mail, in der einer Mietanpassung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zugestimmt wird, in der aber zugleich die vermierterseits vorgenommene Einordnung des Mietobjekts in den Mietspiegel substantiiert in Abrede gestellt wird, stellt keine vorbehaltlose und unbedingte Zustimmung zur Mieterhöhung dar. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhungszustimmung, Zustimmungsverlangen, vorbehaltlose und bedingungsfreie Zustimmung, Annahme, Auslegung einer Annahmeerklärung, grundsätzliches Einverständnis, Vergleichsmiete

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 20.09.2024 – 473 C 17740/24

Fundstellen:

ZMR 2025, 786

NJOZ 2025, 1476

LSK 2025, 26150

Tenor

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 20.09.2024, Az. 473 C 17740/24, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.577,34 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zahlung ausstehender Mieterhöhungsbeträge in Höhe von monatlich 58,65 € für den Zeitraum von März bis einschließlich August 2024 (insgesamt also in Höhe von 351,90 €) nebst Zinsen in Anspruch. Ferner begehrt sie die Feststellung, dass sich aufgrund ihres Mieterhöhungsverlangens vom 30.12.2023 und einer diesbezüglichen – zwischen den Parteien strittigen – Zustimmungserklärung der Beklagten vom 22.02.2024 die monatliche Miete für die streitgegenständliche Wohnung ab 01.03.2024 auf 1.174,65 € (978,65 € nettokalt + 196,00 € Nebenkostenvorauszahlung) erhöht habe.

2

Die Beklagten sind Mieter der Wohnung im 3. OG der S.-str. in M. ; die Klägerin ist Vermieterin dieses Objekts.

3

Zuletzt schuldeten die Beklagten eine monatliche Miete von 1.047,00 € (851,00 € nettokalt + 196,00 € Nebenkostenvorauszahlung).

4

Mit Schreiben vom 30.12.2023 (Anlage K 1) beehrte die Klägerin von den Beklagten Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete ab dem 01.03.2024 um 127,65 € auf 1.174,65 € (978,65 € nettokalt + 196,00 € Nebenkostenvorauszahlung). Dem Zustimmungsverlangen der Klägerin war eine entsprechend vorformulierte Zustimmungserklärung beigelegt.

5

Am 22.02.2024 schrieben die Beklagten eine E-Mail an die Klagepartei (Anlage K 2), in der sie u.a. ausführten:

„[Anrede]

Wir schreiben Ihnen beziehungsweise auf Ihren Wunsch, die Miete auf die ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel anzupassen.

Wir stimmen einer Mietanpassung mit Wirkung zum 1. März 2024 auf die ortsübliche Miete zu. Allerdings bitten wir Sie, die folgenden Parameter zur Berechnung gemäß aktuellem Mietspiegel zu überprüfen:

1) Zuschlag „Guter Altbau“: Eines der 3 Kriterien Stuck, Raumhöhe >2,90m, ein Raum >20m² müsste zutreffen. Dies ist nicht der Fall.

2) Zuschlag „Guter Boden“: In Küche und Flur ist ein PVC Boden verlegt. Müsste hier nicht „weder noch“ ausgewählt sein (weder Zuschlag noch Abzug)?

3) Küchengerüstausrüstung: Es wird keinerlei Ausstattung gestellt. Im Ausdruck ist dennoch ein „Ja“ vermerkt (Ein Zuschlag wurde scheinbar nicht berechnet).

Bitte geben Sie uns zu diesen Punkten eine Rückmeldung bzw. erklären Sie Ihre abweichende Einordnung zu unserem Verständnis. Den Termin zum 1.3.24 und eine Anhebung der Miete stellen wir ausdrücklich nicht in Frage.

Wir möchten es nur besser verstehen.

Viele Grüße ...“

6

Die klägerseits vorformulierte Zustimmungserklärung wurde dabei beklagtenseits nicht genutzt.

7

Eine Reaktion der Klägerin auf die vorgenannte E-Mail der Beklagten erfolgte nicht.

8

Mit E-Mail an die Klagepartei vom 29.02.2024 (Anlage B 1) monierten die Beklagten daraufhin, dass die von ihnen „angesprochenen Punkte“ noch nicht „aufgeklärt“ worden seien. Sie führten weiter aus:

„Verändert man die angesprochenen drei Parameter ergibt sich gemäß Mietspiegel der Stadt München eine ortsübliche Netto-Kaltniete von 919,04 Euro/Monat [...].“

Wir haben den Dauerauftrag zum 1.3.24 dementsprechend erhöht. Die Zahlung beträgt nun:

+ Netto-Kaltniete (aufgerundet) 920,00 €

+ Betriebskostenvorauszahlung 196,00 €

= Überweisungssumme 1.116,00 €.

Bei Klärung der offenen Fragen und falls sich Ihre ursprüngliche Berechnung als heranzuziehende Grundlage erweist, überweisen wir umgehend die Differenz. Auch rückwirkend.“

9

Mit E-Mail vom 01.03.2024 (Anlage B 2) wurde den Beklagten in Beantwortung der Mail vom 29.02.2024 seitens des Objektverwalters der Klagepartei u.a. mitgeteilt, dass sie aus Klägersicht bereits zugestimmt hätten (Anlage B 2). Die E-Mail endet mit dem Satz: „Wann ziehen Sie endlich aus?“.

10

Mit E-Mail vom 04.03.2024 (Anlage B 3) führten die Beklagten u.a. aus, mit der ersten E-Mail vom 22.02.2024 „grundsätzlich unsere Zusage zu einer Mieterhöhung gegeben“ und diese „zum 1.3.24 gemäß der uns bekannten Informationen zur Wohnung und Sachlage auch umgesetzt [zu haben]“. Sie erinnerten erneut an die Beantwortung der aufgeworfenen Fragen und signalisierten Gesprächsbereitschaft. Die E-Mail endet mit dem Satz: „Bitte haben Sie Verständnis, dass ein Mindestmaß an Kommunikation auf Augenhöhe erforderlich ist, um finanzielle Zugeständnisse über das Notwendige hinaus zu erwirken.“

11

Die Beklagten zahlen seit März 2024 eine erhöhte monatliche Miete in Höhe von 1.116,00 € (920,00 € nettokalt + 196,00 € Nebenkostenvorauszahlungen).

12

Eine Klage auf Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen vom 30.12.2023 ist klägerseits nicht erfolgt. Die diesbezügliche Klagefrist ist (längst) abgelaufen.

13

Die Klägerin hat erstgerichtlich insbesondere den Standpunkt vertreten, in der Erklärung der Beklagten vom 22.02.2024 sei eine vorbehaltlose, vollumfängliche Zustimmungserklärung zum vorangegangenen Mieterhöhungsverlangen zu sehen.

14

Die Beklagten haben sich demgegenüber im Wesentlichen damit verteidigt, dem Mieterhöhungsverlangen lediglich teilweise – mit E-Mail vom 29.02.2024 – zugestimmt zu haben. In der vorangegangenen E-Mail vom 22.02.2024 könne dagegen keine wirksame Zustimmungserklärung gesehen werden. Man zahle ohnehin bereits mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete.

15

Das Erstgericht hat die Klage mit Endurteil vom 20.09.2024 abgewiesen und dabei insbesondere die Rechtsmeinung vertreten, dass der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht bestehe, weil beklagtenseits keine wirksame Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf mehr als 1.116,00 € abgegeben worden sei. Eine Zustimmung auf die von der Klägerin begehrten 1.174,65 € liege insbesondere nicht in der E-Mail vom 22.02.2024. Denn insoweit seien keine übereinstimmenden Willenserklärungen gegeben. Zwar hätten die Beklagten mit E-Mail vom 22.02.2024 – ohne einen konkreten Betrag zu nennen – mitgeteilt, dass sie einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete zustimmten und auch den Wirksamkeitstermin (01.03.2024) nicht infrage gestellt. Allerdings hätten sie erkennbar Zweifel an der klägerseitigen Einordnung des Mietobjekts in den Mietspiegel geäußert. Es sei damit nicht der konkret geforderten Mieterhöhung zugestimmt, sondern wegen des bestehenden Klärungsbedarfs um Prüfung und Rückmeldung hinsichtlich der Einordnung in den Mietspiegel gebeten worden. Anders als die Klagepartei annehme, habe daher noch keine vorbehaltlose Zustimmung zur Mieterhöhung auf die von der Klagepartei konkret geforderte Miete erfolgen sollen. Die Nachricht vom 22.02.2024 sei vielmehr dahingehend zu verstehen, dass es konkrete Zweifel an der Berechnung der Klagepartei gebe, soweit sich diese Zweifel aber aufgrund der Nachfragen ausräumen lassen sollten, werde ggf. doch noch eine Zustimmung auf die begehrte Miete erfolgen. „Wenn sich in einem Schreiben Einschränkungen finden, liegt keine wirksame Zustimmung zur Mieterhöhung vor, so das Erstgericht unter Verweis auf Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 558b Rn. 13).

16

Die Parteien hätten sich also auf Grundlage der Erklärungen vom 30.12.2023 bzw. 22.02.2024 nicht über eine konkrete Miethöhe geeinigt. Es liege daher ein Dissens vor. Man sei von unterschiedlichen „ortsüblichen Mieten“ ausgegangen.

17

Auch in der E-Mail vom 29.02.2024 und im weiteren Zahlungsverhalten der Beklagten sei keine Zustimmung zur klägerseits begehrten Miete – über den Betrag von 1.116,00 € hinaus – zu sehen.

18

Hiergegen wendet sich die Klagepartei mit ihrer form- und fristgerecht eingelegten Berufung. Sie meint u.a., die Parteien hätten die streitgegenständliche Mieterhöhung wirksam vereinbart. Das diesbezügliche Angebot sei im klägerischen Mieterhöhungsverlangen vom 30.12.2023 zu sehen, die (vorbehaltlose) Annahme in der E-Mail der Beklagten vom 22.02.2024. Ein Dissens bezüglich der konkreten Mieterhöhung könne nicht angenommen werden. Die Beklagten hätten keine eigene Vorstellung von der Höhe der ortsüblichen Miete gehabt, sondern sich auf die Mieterhöhung der Klägerin bezogen. Es sei dabei auf den objektiven Erklärungsempfänger abzustellen. Die Formulierungen

„Wir schreiben Ihnen bezugnehmend auf Ihren Wunsch, die Miete auf die ortsübliche Miete gemäß Mietspiegel anzupassen. Wir stimmen einer Mietanpassung mit Wirkung zum 1. März 2024 auf die ortsübliche Miete zu.“

sowie

„Bitte geben Sie uns zu diesen Punkten eine Rückmeldung bzw. erklären Sie Ihre abweichende Einordnung zu unserem Verständnis. Den Termin zum 1.3.24 und eine Anhebung der Miete stellen wir ausdrücklich nicht in Frage.“

und schließlich auch

„Wir möchten es nur besser verstehen.“

(Jeweilige Hervorhebungen gemäß Berufungsbegründung.) sprächen eindeutig für den Willen der Beklagten, der klägerseitigen Mieterhöhung vorbehalt- und bedingungslos in vollem Umfang zuzustimmen.

19

Die Klägerin beantragt daher in 2. Instanz zu erkennen:

I. Das Urteil des AG München vom 20.09.2024, Az. 473 C 17740/24, wird aufgehoben.

II. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, 351,90 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB aus jeweils 58,65 € seit dem 05.03.2024, 04.04.2024, 07.05.2024, 06.06.2024, 04.07.2024 und 04.08.2024 zu bezahlen.

III. Es wird festgestellt, dass sich aufgrund Mieterhöhungsverlangen der Klägerin vom 30.12.2023 und Zustimmungserklärung der Beklagten vom 22.02.2024 die monatliche Miete der Beklagten für die Wohnung im 3. OG links der S.-str. in M. ab 01.03.2024 auf (978,65 € Nettokalt + 196,- € Vorauszahlungen auf die übrigen Nebenkosten =) 1.174,65 € erhöht hat.

20

Hilfsweise wird Aufhebung der erstgerichtlichen Entscheidung und Zurückverweisung beantragt.

21

Die Beklagten beantragen demgegenüber:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

22

Die Beklagten meinen weiterhin, mit ihrer E-Mail vom 22.02.2024 keine vorbehaltlose – und damit keine wirksame – Zustimmung erteilt zu haben, zumal sie dort eine abweichende Einordnung des Mietobjekts in Bezug auf 3 Mietspiegelmerkmale aufgezeigt hätten. Sie hätten jedenfalls nicht zustimmen wollen, solange ihnen die Begründung für das Mieterhöhungsverlangen noch unverständlich gewesen sei. Dies gehe aus dem Wortlaut der betreffenden E-Mail klar hervor. Auch in der nachfolgenden E-Mail vom 29.02.2024 sowie

im seitherigen Zahlungsverhalten liege keine vollumfängliche Zustimmung zur klägerseits begehrten Mieterhöhung.

23

Ergänzend wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor der Kammer.

II.

24

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

25

Das erstgerichtliche Urteil ist – zumal im Ergebnis – nicht zu beanstanden. Die Klage ist zu Recht in vollem Umfang abgewiesen worden.

26

Hierzu im Einzelnen:

27

1. Ein Anspruch auf Zahlung von 351,90 € aus § 535 Abs. 2 BGB besteht vorliegend nicht. Denn die Beklagten haben – mit E-Mail vom 29.02.2024 – lediglich eine Teilzustimmungserklärung zu einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von 851,00 € um 69,00 € auf 920,00 € (zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wie bisher) mit Wirkung zum 01.03.2024 abgegeben. Eine hierüber hinausgehende Zustimmungserklärung kann – wie das Erstgericht völlig richtig gesehen hat – weder in der vorangegangenen E-Mail der Beklagten vom 22.02.2024 noch (konkludent) im seitherigen Zahlungsverhalten gesehen werden.

28

Auch die Kammer sieht in der E-Mail vom 22.02.2024 keine wirksame Zustimmungserklärung der Beklagten.

29

So ist allgemein anerkannt, dass die Zustimmung nach § 558b Abs. 1 BGB bedingungsfeindlich ist und auch nicht unter einem Vorbehalt erklärt werden darf. Eine unter Bedingungen oder einem Vorbehalt erteilte Zustimmung ist rechtlich nichtig (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 558b Rn. 6; AG Charlottenburg GE 2020, 266; AG Heilbronn ZMR 1998, 171; AG Hohenschönhausen GE 2001, 855; 1996, 869).

30

Anders als die Klägerin meint, stellt die Erklärung der Beklagten vom 22.02.2024 gerade keine vorbehaltlose Zustimmung dar. Dies ergibt die Auslegung der betreffenden E-Mail.

31

Die Zustimmung ist eine Annahme i.S.d. § 146 BGB, also eine empfangsbedürftige Willenserklärung, die nach objektivem Empfängerhorizont auszulegen ist, § 133 BGB (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 558b Rn. 6). Gibt der Mieter durch den Vorbehalt zu erkennen, dass er die Zustimmung nur gelten lassen will, wenn weitere Umstände oder Ereignisse eintreten, dann fehlt es an einer wirksamen Zustimmung (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 558b Rn. 6). Zwar können etwaige Zusätze bedeuten, dass der Mieter sich zwar rechtlich nicht verpflichtet sieht, die Zustimmung zu erteilen, dass er sie aber trotzdem erteilt (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 558b Rn. 6 in Bezug auf den Zusatz „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht“). Befinden sich in dem Schreiben Einschränkungen (z.B. zeitlicher Art wie „einstweilige Zustimmung“) oder gar inhaltlicher Natur, liegt gerade keine wirksame Zustimmung vor.

32

So verhält es sich hier.

33

Soweit die Berufung lediglich einzelne Passagen der E-Mail vom 22.02.2024 herausgreift und diese sogar noch mit – teilweise sinnverzerrenden – Hervorhebungen versieht, betreibt sie bei der erforderlichen Auslegung der Erklärung unzulässiges „Rosinenpicken“.

34

Sie blendet dabei insbesondere aus, dass die Beklagten – maßgeblich einschränkend – von der Zustimmung zu „einer Mietanpassung“ und nicht etwa zu der klägerseits gewünschten Mietanpassung zum 01.03.2024 sprachen. Auch sprachen sie explizit von der „ortsübliche[n] Miete“.

35

Anders als die Berufung meint, beinhaltet die E-Mail gerade keine uneingeschränkte inhaltliche Bezugnahme auf bzw. Übereinstimmung mit der klägerischen Vorstellung von der ortsüblichen Vergleichsmiete. So bezogen sich die Beklagten auf 3 der klägerseits behaupteten Mietspiegelmerkmale und zeigten auf, dass insoweit aus ihrer Sicht Anlass und Grund zur Überprüfung der klägerseitigen Berechnung gesehen werde. Die betreffenden Mietspiegelmerkmale wurden ausdrücklich benannt („guter Altbau“, „guter Boden“ bzw. „Küchenausstattung“) und die diesbezüglichen Einwände konkretisiert. In Bezug auf den streitigen Zuschlag „guter Altbau“ wurde bspw. ausgeführt, dass es „nicht der Fall“ sei, dass eines der 3 insoweit maßgeblichen Kriterien (Stuck, Raumhöhe größer als 90 m², ein Raum größer als 20 m²) einschlägig sei. Die klägerseitige Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage des Münchener Mietspiegels wurde vor diesem Hintergrund gerade nicht akzeptiert, sondern substantiiert in Abrede gestellt. Von einer vollumfänglichen vorbehaltlosen Zustimmung kann schon von daher keine Rede sein.

36

Es verhält sich vielmehr so, dass die Beklagten lediglich ihre grundsätzliche Bereitschaft zu „einer“ Mieterhöhung auf die – zum Zeitpunkt des 22.02.2024 aus ihrer Sicht noch nicht abschließend feststellbare, also noch nicht konkret zu berechnende – ortsübliche Vergleichsmiete erklären wollten. Dabei wurde zwar beklagtenseits auch der Zeitpunkt des Wirksamwerdens „einer“ Mieterhöhung – nämlich zum 01.03.2024 – nicht in Abrede gestellt. Allerdings bestand offenbar gerade noch kein Konsens bezüglich der konkreten Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit der letztlich im Einzelnen berechtigten Mieterhöhung.

37

Es bestand und besteht auch kein Grund zur Annahme, dass die Beklagten jedenfalls aus Kulanz der klägerseits begehrten Mieterhöhung zustimmen wollten, zumal das vorliegende Mietverhältnis mitnichten unbelastet ist.

38

Selbstverständlich kommt es im Rahmen der §§ 558 ff. BGB gerade nicht nur darauf an, dass mieterseits mit (irgend) einer Mieterhöhung ab einem bestimmten Zeitpunkt grundsätzliches Einverständnis besteht. Vielmehr muss sich die Zustimmung vorbehaltlos und bedingungsfrei auf die vermierterseits konkret begehrte Mieterhöhung beziehen. Ohne Konsens – auch und gerade – in Bezug auf die konkrete Höhe der künftigen Miete kann naturgemäß keine wirksame vertragliche Einigung nach §§ 558 ff., 145 ff. BGB erzielt werden. Auch eine unverbindlich in Aussicht gestellte bzw. angekündigte spätere Zustimmungserklärung ist freilich unzureichend.

39

Vorliegend wich die Vorstellung der Beklagten von der geschuldeten ortsüblichen Vergleichsmiete bereits zum Zeitpunkt ihrer E-Mail vom 22.02.2024 signifikant von der diesbezüglichen klägerseitigen Vorstellung ab. So sprachen die Beklagten in Bezug auf die 3 bereits zitierten Mietspiegelmerkmale sogar explizit von einer „abweichende[n] Einordnung“ und forderten die Klägerin auf, ihnen hierzu noch eine „Rückmeldung“ bzw. Erklärung zukommen zu lassen. Auch die Formulierung „allerdings“ signalisiert deutlich einen anderen Standpunkt der Beklagten bezüglich der konkreten Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel der Landeshauptstadt München und damit bezüglich der im Einzelnen geschuldeten Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete.

40

Soweit die Klagepartei in diesem Zusammenhang meint, auch der abschließende Satz der E-Mail vom 22.02.2024 („Wir möchten es nur besser verstehen.“) spreche für eine verbindliche Zustimmung der Beklagten, überzeugt dies ebenfalls nicht. Dieser Schlusssatz ist vielmehr lediglich als Höflichkeitsfloskel zu

verstehen sowie als Ankündigung oder unverbindliche Inaussichtstellung, dass man der klägerseits begehrten Mieterhöhung – ggf. auch noch bezüglich der 3 offenen Streitpunkte ganz oder teilweise – zustimmen werde, falls die Klägerin bereit und dazu in der Lage sein sollte, die bestehenden Unklarheiten aufzuklären bzw. die Beklagten von der Richtigkeit der klägerischen Auffassung bezüglich der konkreten Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu überzeugen.

41

Eine vorbehaltlose, uneingeschränkte Zustimmung zum klägerischen Mieterhöhungsverlangen kann unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der E-Mail aber gerade nicht angenommen werden.

42

Es ist auch nicht verständlich, warum die Beklagten in der E-Mail vom 22.02.2024 zum einen offensichtlich und ernstlich eine konkrete Überprüfung der klägerseitigen Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete forderten, zum anderen aber – jedenfalls aus Sicht der Klagepartei – bereits eine verbindliche Zustimmung erklärt haben sollten.

43

Dies ist denklogisch nicht nachvollziehbar.

44

Die E-Mail der Beklagten kann daher sinnvollerweise nur als grundsätzliche Zustimmung zu einer Mieterhöhung oder als Inaussichtstellung einer solchen verstanden werden, während eine konkrete, verbindliche Zustimmungserklärung noch von dem Ergebnis einer klägerischen Prüfung und Rückmeldung abhängen und einer späteren Mitteilung der Beklagten vorbehalten bleiben sollte.

45

Hierfür spricht letztlich auch, dass die Beklagten das dem Mieterhöhungsverlangen beigelegte klägerseits vorformulierte Zustimmungsschreiben nicht verwendeten.

46

Das Ergebnis der Auslegung der E-Mail der Beklagten vom 22.02.2024 liegt daher auf der Hand. Dem Standpunkt der Klagepartei kann insoweit mitnichten zugestimmt werden.

47

Lediglich ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das – klare – Auslegungsergebnis des Erstgerichts sowie der Kammer durch die nachfolgende Kommunikation der Parteien und das weitere Mietzahlungsverhalten der Beklagten (Festhalten an den Einwänden gegen die klägerische Mietspiegelberechnung seitens der Beklagten, lediglich Abgabe einer Teilzustimmungserklärung auf 920,00 €, bloße teilweise Anhebung der Mietzahlungen usw.) eindeutig bestätigt wird. Dabei stellt die Kammer klar, dass auf diese Umstände bei der Auslegung der E-Mail vom 22.02.2024 nicht abgestellt wurde – und auch nicht abgestellt zu werden brauchte.

48

Eine Teilzustimmung zu einer Anhebung der Miete auf 920,00 € nettokalt ist hier offenbar (erst) mit E-Mail vom 29.02.2024 erfolgt. Eine hierüber hinausgehende ausdrückliche oder konkludente Zustimmungserklärung (z.B. in Form der vollumfänglichen vorbehaltlosen Zahlung der klägerseits begehrten Mieterhöhung) ist indes bis zum heutigen Tage ausgeblieben.

49

In Ermangelung einer wirksam vereinbarten Mieterhöhung auf 978,65 € nettokalt besteht nach alledem kein Anspruch auf Nachzahlung weiterer monatlicher 58,65 € aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 558 ff. BGB.

50

Der Klagepartei wäre es vorliegend auch ohne Weiteres zumutbar gewesen, in Ansehung der offenkundigen Risiken bei der Bewertung der E-Mail vom 22.02.2024 die Beklagten auf Zustimmung in Anspruch zu nehmen. Dies ist indes nicht erfolgt.

51

2. Die Feststellungsklage erweist sich aus Sicht der Kammer bereits als teilweise unzulässig. Denn ein Rechtsschutzbedürfnis bzw. Feststellungsinteresse nach § 256 Abs. 1 ZPO ist jedenfalls nicht ersichtlich, soweit die Klagepartei die Feststellung einer wirksamen Mieterhöhung von 851,00 € auf 920,00 € begehrt.

Insoweit liegt auf Grundlage der wirksamen Teilzustimmungserklärung vom 29.02.2024 eine verbindlich vereinbarte Mieterhöhung vor. Lediglich in Bezug auf die weitere behauptete Mieterhöhung – über den Betrag von 920,00 € hinaus – auf 978,65 € nettokalt besteht in Ansehung der strittigen Einigung zwischen den Parteien ein Feststellungsinteresse.

52

Soweit die Feststellungsklage zulässig ist, stellt sie sich jedoch als unbegründet dar. Denn eine über den Teilbetrag von 920,00 € hinausgehende Mieterhöhung ist zwischen den Parteien gerade nicht wirksam vereinbart worden.

53

Insoweit kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer II.1. verwiesen werden.

54

Der Berufung ist daher kein Erfolg beschieden.

III.

55

Die Kostenfolge beruht auf § 97 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV.

56

Der Streitwert beruht zunächst auf der geltend gemachten Forderung in Höhe von 351,90 €.

57

Soweit mit der Berufung weiterhin die Feststellung begehrt wird, dass sich die Miete aufgrund des Mieterhöhungsverlangens und der behaupteten Zustimmungserklärung erhöht habe, setzt die Kammer, wie bereits das Erstgericht, unter Beachtung von § 41 Abs. 5 GKG ferner den Jahreswert der begehrten Mieterhöhung an (12 x 127,65 €), abzüglich eines Abschlags von 20%, zumal die Klagepartei nicht lediglich die Feststellung einer Erhöhung der Miete um weitere 58,65 € – über die Teilzustimmungserklärung (auf 1.116,00 € mit E-Mail vom 29.02.2024) hinaus – begehrt hat.

V.

58

Eine Veranlassung zur Zulassung der Revision besteht nicht. Die maßgeblichen Rechtsfragen sind geklärt. Es liegt eine Einzelfallentscheidung vor.