

1 1. April 2024

Aktenzeichen:
1 C 181/23



Amtsgericht Germersheim

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

[Redacted]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

[Redacted]

gegen

1. [Redacted]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Wolfgang Sorge, Tournuser Platz 2,
76726 Germersheim

2. [Redacted]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Wolfgang Sorge, Tournuser Platz 2,
76726 Germersheim

wegen Abgabe einer Willenserklärung

hat das Amtsgericht Germersheim durch den Richter am Amtsgericht [Redacted] auf Grund des Sachstands vom 28.03.2024 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

ASOS 11/2023

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im ersten Obergeschoss rechts im Anwesen . In dem dem Mietverhältnis zu Grunde liegenden Mietvertrag wurden eine Grundmiete von 800,00 €, eine Betriebskostenpauschale in Höhe von 200,00 € sowie eine Garagenmiete von 60,00 € monatlich vereinbart.

§ 5 des Mietvertrags lautet wie folgt:

Mieterhöhung

1. Wertsicherungsklausel

Die monatliche Grundmiete gemäß §3 Ziff. Verändert sich, ohne dass es einer Erklärung bedarf, entsprechend der Veränderung des vom Statistische Bundesamt zuletzt veröffentlichten Verbraucherpreisindex für Deutschland, wenn der Stand für den Monat des Vertragsbeginn oder gegenüber der letzten Mietänderungen eine Veränderung von mehr als 3% erfahren hat.

Sofern die Nebenkosten pauschal berechnet sind, sind die auch von Erhöhung betroffen.

2. Basis ist der Verbraucherpreisindex von 2015 (100,00) .

Mit Schreiben vom 20.3.2023 (Blatt 13 der Akte) verlangte der Kläger zum 1.4.2023 eine Erhöhung der Miete auf 900,00 €, der Betriebskostenpauschale auf 225,00 € sowie der Garagenmiete auf 67,50 €. Er verwies zur Begründung auf das Ergebnis des Berechnungstools des Statistischen Bundesamts, das er seinem Schreiben beigefügt hatte (Blatt 14 der Akte).

Die Beklagten zahlten die verlangte höhere Miete nicht.

Der Kläger trägt vor:

Die Klausel über die Vereinbarung einer Indexmiete sei wirksam. Ihr stehe insbesondere nicht

entgegen, dass die Jahresfrist, in der die Miete vor einer Anpassung mindestens unverändert geblieben sein müsse, nicht ausdrücklich erwähnt werde. Auch dass die Anpassung ohne eine ausdrückliche Erklärung erfolgen solle, stehe der Wirksamkeit der Klausel nicht entgegen. Denn der entsprechende Halbsatz könne gestrichen werden, ohne dass die Klausel ihren Sinn verlöre. Abgesehen davon habe er – der Kläger – eine Mieterhöhungserklärung verfasst.

Der Kläger beantragt,

1. die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung der Nettomiete für die 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG, rechts, im von derzeit 800,00 € auf 900,00 €, der Garagenmiete von derzeit 60,00 € auf 67,50 € und der Erhöhung der monatlichen Betriebskostenpauschale von derzeit 200,00 auf 225,00 € mit Wirkung ab Mai 2023 zuzustimmen,
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die ihm durch die Beauftragung seiner jetzigen Prozessbevollmächtigten entstandenen außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 152,20 € zu erstatten.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor:

Die vom Kläger verwendete Vertragsklausel sei unwirksam, weil die Mindestfrist von einem Jahr nicht erwähnt werde. Außerdem könnten die Betriebskostenpauschale sowohl nach § 3 als auch nach § 5 des Mietvertrages geändert werden, so dass insoweit eine doppelte Erhöhung möglich sei. Die Garagenmiete werde in der Indexmietvereinbarung überhaupt nicht erwähnt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die von ihnen zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen, § 313 Abs. 2 ZPO.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger kann von den Beklagten nicht die Zahlung einer erhöhten Miete sowie erhöhte Betriebskosten ab Mai 2023 verlangen. Denn die Indexklausel in § 5 des Mietvertrags, auf die er sich beruft, ist unwirksam. Dem Kläger ist zwar zuzugeben, dass die Unwirksamkeit nicht darauf beruht, dass die Parteien entgegen § 557b Abs. 3 BGB vereinbart haben, dass die Veränderung der Miete erfolgen soll, ohne dass es einer Erklärung bedarf. Diese Klausel ist zwar gemäß § 557b Abs. 5 BGB isoliert unwirksam. Das hat aber nicht die Nichtigkeit der kompletten Indexmietenvereinbarung zur Folge (BeckOGK/Siegmund, 1.1.2024, BGB § 557b Rn. 92). Insoweit hält das Gericht seine in der Verfügung vom 04.07.2023 mitgeteilte Auffassung nicht aufrecht. Auch der Umstand, dass in der Klausel nicht erwähnt ist, dass die Miete vor einer Anpassung ein Jahr unverändert bleiben muss, führt nicht zu ihrer Unwirksamkeit. Schädlich wäre nur eine Vereinbarung, kürzerer Erhöhungsintervalle (aaO, Rdnr. 94). Die Unwirksamkeit der Klausel ergibt sich aber daraus, dass sie so formuliert ist, dass sie nur für Mieterhöhungen, nicht aber auch für Mietsenkungen gelten soll. Dies folgt bereits aus der Überschrift ("Mieterhöhung"). Auch aus der Benennung als „Wertsicherungsklausel“ und aus dem Klauseltext, in dem zwar kein ausdrücklicher Ausschluss des Mietanpassungsrechts für die Mieter bei sinkenden Lebenshaltungskosten enthalten ist, der aber ausschließlich von Erhöhungen spricht, ist erkennbar, dass nur die Erhöhung, nicht aber die Senkung der Miete geregelt werden sollte. Dies führt zur Unwirksamkeit der Indexmietenvereinbarung (Schmidt- Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB § 557b Rn. 20a).

Selbst bei einer wirksamen Vereinbarung über eine Indexmiete stünde dem Kläger der geltend gemachte Anspruch nicht zu. Denn sein Erhöhungsverlangen genügt nicht den Anforderungen des § 557b Abs. 3 Satz 2 BGB. Der Kläger hat nämlich nicht - wie in der genannten Vorschrift verlangt - die eingetretene Änderung des Preisindex angegeben. Insoweit war im Mietvertrag vereinbart, dass Basis für die Berechnung der Verbraucherpreisindex von 2015 mit einem Wert von 100,00 sein sollte. Der Kläger hätte mithin in seinem Erhöhungsverlangen den Punktwert bezogen auf dieses Basisjahr zum Zeitpunkt des Mietbeginns und den Punktwert bezogen auf dieses Basisjahr zum aktuellen letzten veröffentlichten Termin angeben müssen. Das hat er nicht getan. Die hiervon losgelöste Angabe des Klägers, die Verbraucherpreise hätten sich seit Mietbeginn um 12,5 % erhöht, ist nicht ausreichend. Hierauf kommt es aber angesichts der Unwirksamkeit der Vereinbarung über eine Indexmiete nicht entscheidend an.

Mangels Hauptforderung hat der Kläger auch keinen Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Erstatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwal-

tungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.590,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Germersheim
Gerichtsstraße 6
76726 Germersheim

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Er-

satzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 04.04.2024

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt:

Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt – ohne Unterschrift gültig