

Ausfertigung



Landgericht Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 63 S 195/07
13 C 282/06 Amtsgericht
Hohenschönhausen

verkündet am : 04. Dezember 2007
Knop
Justizsekretärin z.A.

In dem Rechtsstreit

des Herrn Si
T...

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Aie-

Klägers und Berufungsklägers,

g e g e n

den Herrn . . .

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwältin Grit Andersch,
Jungstraße 13, 10247 Berlin,-

Beklagten und Berufungsbeklag-
ten,

hat die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin (Mitte), unter Mitwirkung der Vorsitzenden Richterin am Landgericht Paschke sowie der Richter am Landgericht Vaterrodt und Dreßler auf die mündliche Verhandlung vom 04. Dezember 2007

f ü r R e c h t e r k a n n t :

Die Berufung des Klägers gegen das am 21. Mai 2007 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hohenschönhausen - 13 C 282/06 - wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Im Übrigen wird von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers hat keinen Erfolg.

Der Kläger hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Restmietzinszahlung in Höhe der Erhöhungsbeträge nach der Staffel für die Zeit von November 2003 bis April 2005. Es kann dahinstehen, ob, wie vom Amtsgericht ausgeführt, ein Erlassvertrag zustande gekommen ist bzw. eine Vereinbarung einer neuen Miethöhe. Jedenfalls ist die Geltendmachung der streitgegenständlichen Erhöhungsbeträge verwirkt, § 242 BGB. Zunächst wird auf die - hilfsweisen - Ausführungen des Amtsgerichts hierzu Bezug genommen. Ergänzend ist auszuführen: Entgegen der Auffassung des Klägers liegt das Umstandsmoment vor. Aufgrund des sehr langen Zeitmomentes sind an das Umstandsmoment ohnehin geringere Anforderungen zu stellen. Auch wenn nach Vereinbarung einer Staffelmiete die ohne besondere Erklärung des Vermieters eintretende Mietanpassung jedoch viele Jahre nicht praktiziert wird, kann allein der Zeitablauf nicht zur Verwirkung der Ansprüche des Vermieters führen, sondern es müssen weitere Momente hinzutreten, wie die Aufforderung zur Zahlung einer geringeren Miete (KG Urteil vom 02. Juni 2003 - 12 U 320/01 - in ZMR

2004, 577). Vorliegend hat der Kläger, vertreten durch seine Hausverwaltung, mit Schreiben vom 01. April 2004 (Anlage B4) die Vorauszahlungen angepasst und eine gesamte Miete ab dem 01. April 2004 gefordert, in der eine Nettokaltmiete ohne die Mieterhöhungsbeträge, die nunmehr eingefordert waren, eingestellt war. Ferner hat die Verwaltung des Klägers die Zustimmung zur Mieterhöhung ausgehend von der Miete, welche die streitgegenständlichen Staffelmieterrhöhungsbeträge nicht beinhaltet, gefordert. Durch Schreiben vom 14. Juli 2006 (Anlage B6) und 25. August 2006 (Anlage B7). Damit ist durch drei Schreiben der Hausverwaltung zusätzlich zur jahrelangen Nichteinforderung Vertrauen in die Nichtgeltendmachung der Staffelmieterrhöhungsbeträge geschaffen worden und die Beklagtenseite durfte sich darauf einrichten und den Mietvertrag aus ihrer Sicht zur niedrigeren Miete fortführen. Mangels Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen, auf das auch keine Klage folgte, war daher in diesem Zeitraum die bezahlte Miete zu leisten.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit wurde gemäß §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO getroffen.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Bei der sich stellenden Frage der Verwirkung handelt es sich stets um eine Einzelfallauslegung, die eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Paschke

Vaterrodt

Dreßler