



**Amtsgericht Koblenz, Urteil vom 25.01.2024, Az.
142 C 1732/23**

Tatbestand:

1 Gestritten wird über Mieterhöhungen betreffend eine Wohnung und einen Tiefgaragenstellplatz.

2 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung und eines Tiefgaragenstellplatzes. Es handelt sich um ein einheitliches Mietverhältnis, jedoch sind die Mietanteile für die Wohnung und für den Stellplatz im Vertrag gesondert ausgewiesen; sie belaufen sich derzeit auf monatlich 378,62 € bzw. 19,13 €. Zudem ist in dem Mietvertrag ein Zuschlag für Schönheitsreparaturen als Teil der Miete aufgeführt. Diese Miete ist seit mehr als 15 Monaten unverändert.

3 Mit Schreiben vom 18.4.2023 beehrte die Klägerin in Ziff. I unter Bezugnahme auf den Koblenzer Mietspiegel die Zustimmung zur Erhöhung der Wohnraummiete auf 454,34 € / Monat und in Ziff. II unter Bezugnahme auf Vergleichsmieten die Zustimmung zur Erhöhung der Stellplatzmiete auf 22,96 € / Monat. Die Wohnung verfügt über eine Grundfläche von 87,29 m²; der Berechnung im Mieterhöhungsschreiben liegt eine Fläche von 88,13 m² zugrunde. Wegen der Formulierung des Mieterhöhungsverlangens im Einzelnen wird auf das Schreiben vom 18.4.2023 (Anlage K1 zur Klageschrift) verwiesen. Die Beklagte stimmte nicht zu.

4 Die Klägerin behauptet, das Mieterhöhungsverlangen sei der Beklagten noch im April 2023 zugegangen. Sie ist der Auffassung, einen Anspruch auf Zustimmung zu den begehrten Mieterhöhungen zu haben. Sie hält das Verlangen auch angesichts der Einheitlichkeit des Mietvertrages für rechtmäßig.

5 Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung der von ihr für die im 2. OG rechts des Objektes S., Koblenz, gelegenen Wohnung gezahlten Nettokaltmiete von 378,62 € auf 454,34 € ab dem 01.07.2023 zustimmen;

2. die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung der von ihr für den in der Tiefgarage S., Koblenz, gelegenen und von ihnen angemieteten Pkw-Stellplatz gezahlten Nettokaltmiete von 19,13 € auf 22,96 € ab dem 01.07.2023 zustimmen.

6 Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

7 Sie hält das Verlangen angesichts des Umstandes, dass es sich um ein einheitliches Mietverhältnis handelt, für nicht rechtmäßig. Ohnehin könne eine Erhöhung frühestens ab August

2023 verlangt werden, weil das Erhöhungsverlangen erst im Mai 2023 bei ihr eingegangen sei. Zudem fehle eine gesonderte Ausweisung des Schönheitsreparaturzuschlags.

8Im Übrigen wird zur Darstellung des Sach- und Streitstandes im Einzelnen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen ergänzend verwiesen.

Entscheidungsgründe:

9Die Klage ist unzulässig.

10Es ist unstreitig, dass zwischen den Parteien ein einheitliches Mietverhältnis über eine Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz besteht. Die tatsächlich gestellten Anträge entsprechen dem aber – ebenso wie bereits die Mieterhöhungsverlangen – nicht. Geltend gemacht werden mit der Klage vielmehr die Zustimmung zur Erhöhung der Miete für die Wohnung (Antrag Ziff. 1) und daneben die Erhöhung der Miete für den Stellplatz (Antrag Ziff. 2). Dem entspricht auch das Mieterhöhungsschreiben, in dem die Klägerin nicht etwa eine Mieterhöhung für das aus Wohnung und Stellplatz bestehende Mietobjekt verlangt, sondern zwei gesonderte.

11Das ist nicht zulässig. Es gibt nämlich nicht eine „Miete für die Wohnung“ und eine „Miete für den Stellplatz“, sondern nur eine „Miete für die Wohnung mit Stellplatz“. Der Sache nach macht die Klägerin zwei gesonderte Teil-Mieterhöhungen geltend. Teil-Mieterhöhungen aber können nicht verlangt werden (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage 2022 § 558a Rn. 16 m.w.N.). Dem Gericht erscheint das als zwingend.

12Der Umstand, dass im Mietvertrag die Mietanteile für Wohnung und Stellplatz aufgeführt sind und die beiden Mieterhöhungen gleichzeitig verlangt werden, ändert daran nichts. Ließe man nämlich die von der Klägerin gewählte Antragstellung zu, so müsste es etwa auch möglich sein, nur einen der beiden Anträge zuzusprechen (oder auch anzuerkennen). Das aber liefe dann auf eine Aufteilung des einheitlichen Mietpreises in zwei voneinander getrennte Teil-Preise und damit auf eine Änderung der Vertragsstruktur hinaus.

13Dass das Vorgehen der Klägerin den vertraglichen Vereinbarungen widerspricht, macht außerdem folgende Überlegung deutlich: Die Klägerin ermittelt eine Vergleichsmiete für die Wohnung und eine Vergleichsmiete für den Stellplatz und begründet damit die verlangten Beträge. Das erscheint dem Gericht als schon im Ansatz verfehlt. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete eines aus zwei Teilen bestehenden Mietobjekts ist nicht notwendigerweise identisch mit der Summe der Vergleichsmieten der getrennt vermieteten Objekte. Nicht fernliegend ist, dass gerade die Kombination von zwei Teilen einen besonderen Mehrwert hat (so dass die Gesamt-Vergleichsmiete über der Summe der Einzel-Vergleichsmieten liegt) oder dass umgekehrt die Gesamtvermietung – etwa wegen eines geringeren Verwaltungsaufwandes für Vermieter – auf dem Markt vergleichsweise günstig angeboten wird (so dass die Gesamt-Vergleichsmiete unter der Summe der Einzel-Vergleichsmieten liegt).

14Mit anderen Worten: Die Klägerin behandelt den einheitlichen Mietvertrag nicht als solchen, sondern – jedenfalls in Bezug auf die Mieterhöhung und die ermittelte Vergleichsmiete – als zwei getrennte Verträge mit gesondert zu berechnenden Miethöhen. Das wird der von den Parteien gewählten Vertragsstruktur nicht gerecht und ist damit unzulässig.

15Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de