BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 94/04

Verkündet am:
4. Mai 2005
Potsch,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

MHG § 2 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4; BGB § 558b Abs. 1 und 2 Satz 1, § 286

Wird der Mieter verurteilt, einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zuzustimmen, wird seine Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete für die Zeit ab dem Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens erst mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils fällig. Verzug mit den Erhöhungsbeträgen kann daher nicht rückwirkend eintreten, sondern erst nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils begründet werden.

BGH, Urteil vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 94/04 - LG Hannover
AG Hannover

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 18. März 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Beyer, Ball und Dr. Wolst sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 8. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 20. Februar 2004 teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefaßt:

Unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung der Klägerin wird das am 29. Juli 2003 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hannover wie folgt abgeändert:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin

1. 336,52 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz auf 170,84 € seit dem 22. Januar 2003 sowie auf jeweils weitere 22,09 € seit dem 4. Februar, 4. März, 4. April, 4. Mai, 4. Juni und 4. Juli 2003 zu zahlen,

2. beginnend ab August 2003 und fällig im Voraus bis jeweils zum 3. Werktag eines jeden Monats jeweils eine Bruttomiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen und Garagenmiete in Höhe von 605,37 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz ab dem 4. Werktag des jeweiligen Monats zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 47 % und die Beklagten zu 53 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im Haus der Klägerin. Gemäß § 6 Ziffer 1 des Mietvertrages ist der Mietzins im voraus bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Mit Mieterhöhungserklärung vom 23. Februar 2001 verlangte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Kaltmiete von 386,54 € auf 460,16 €, die die Beklagten verweigerten. Mit rechtskräftigem Urteil vom 20. Dezember 2002 verurteilte das Amtsgericht Hannover die Beklagten, der Erhöhung der Kaltmiete auf 441,76 € mit Wirkung ab dem 1. Mai 2001 zuzustimmen. Am 5. Februar 2003 zahlten die Beklagten die Mieterhöhung bis einschließlich Januar 2003.

Mit ihrer Klage hat die Klägerin von den Beklagten unter anderem Verzugszinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus den monatlichen Erhöhungsbeträgen für die Zeit vom 1. Mai 2001 bis 4. Februar 2003, insgesamt 81,55 €, verlangt.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage überwiegend, unter anderem wegen der Verzugszinsen, stattgegeben. Mit ihrer von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Klageabweisungsantrag wegen der Verzugszinsen weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat - soweit für die Revision noch von Interesse - ausgeführt:

Ein Anspruch der Klägerin auf eine rückwirkende Verzinsung der erhöhten Miete ab Fälligkeit des jeweiligen Monatsbetrages sei zu bejahen. Dafür spreche die Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB, die anderenfalls überflüssig wäre, weil der für eine Kündigung erforderliche Verzug für einen Zeitraum von 2 Monaten vor Ablauf von 2 Monaten ohnehin nicht vorliegen könne. Ferner werde in allen Fällen erst durch Urteil festgestellt, ob ein geltend gemachter Anspruch gegeben sei. Gleichwohl sei die Verzinsung einer Forderung von Beginn des Verzugs an selbstverständlich. Nachdem gemäß § 558 b Abs. 1 BGB die erhöhte Miete ab Beginn des 3. Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens geschuldet sei, sei Verzug gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 1 oder 2 BGB auch ohne Mahnung eingetreten.

II.

Diese Ausführungen halten den Angriffen der Revision nicht stand. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht einen Anspruch der Klägerin auf die geltend gemachten Verzugszinsen bejaht.

1. Wie die Revision zutreffend rügt (RB 4), ist das Berufungsgericht zunächst unrichtig davon ausgegangen, daß sich der Eintritt des Verzugs für sämtliche Erhöhungsbeträge nach § 286 BGB in der seit dem 1. Januar 2002 geltenden Fassung des Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts richtet. Maßgeblich ist vielmehr - für den Zeitraum bis zum 31. Dezember 2002 - § 284 BGB in der seit dem 1. Mai 2000 geltenden Fassung (Art. 229 § 5 Satz 1

EGBGB). Lediglich soweit die Klägerin Verzug mit dem für Januar 2003 geschuldeten Mieterhöhungsbetrag geltend macht, ist § 286 BGB n.F. heranzuziehen (Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB).

2. Das Berufungsgericht hat einen Verzug der Beklagten mit den nach Rechtskraft des Urteils des Amtsgerichts Hannover vom 20. Dezember 2002 für die Zeit vom 1. Mai 2001 bis Januar 2003 zu zahlenden erhöhten Mietzinsraten zu Unrecht bejaht.

a) Ob der Mieter mit der Zahlung der Mieterhöhungsbeträge rückwirkend in Verzug gerät, wenn er im Mieterhöhungsprozeß verurteilt wird, dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zuzustimmen, ist sowohl für Mieterhöhungsverlangen nach dem hier gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 2 EGBGB noch einschlägigen § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) als auch für Mieterhöhungsverlangen aufgrund der seit dem 1. September 2001 geltenden Nachfolgeregelung der §§ 558 ff. BGB umstritten. Nach überwiegender Ansicht kann Verzug erst durch eine Mahnung nach Rechtskraft des Urteils, durch das der Mieter zur Zustimmung verurteilt wird (§ 894 ZPO), eintreten. Zur Begründung wird darauf verwiesen, daß der Anspruch auf die Erhöhungsbeträge erst mit Rechtskraft jenes Urteils zur Entstehung gelange (AG Dortmund, NZM 2002, 949; Meier, WuM 1990, 531, 532; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., III Rdnr. 108, 726; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 55), daß er jedenfalls erst dann fällig werde (LG Köln, WuM 1980, 76; AG Braunschweig, WuM 1986, 343; MünchKommBGB/Artz, 4. Aufl., § 558b Rdnr. 10; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 146; Soergel/Heintzmann, BGB, 12. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 99) oder daß trotz eines rückwirkend entstandenen und fälligen Anspruchs die besonderen Voraussetzungen für einen Verzugseintritt wie die Bestimmbarkeit der zu erbringenden Leistung (AG Erlangen, WuM 1989, 520), die

gemäß § 284 Abs. 1 BGB a.F. erforderliche Mahnung des Vermieters (Beuermann, Miete und Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum, 3. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 124) oder das erforderliche Verschulden des Mieters (AG Charlottenburg, GE 1990, 765; LG Duisburg, NJW-RR 1999, 12, 13; zustimmend Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 558 b Rdnr. 10; Emmerich in Emmerich/Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 7) fehlten.

Nach anderer Ansicht tritt Verzug mit der Pflicht zur Zahlung der erhöhten Miete rückwirkend ein, weil der Anspruch auf die Erhöhungsbeträge mit Eintritt der Rechtskraft des Zustimmungsurteils rückwirkend zum Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Erhöhungsverlangen des Vermieters entstehe und fällig werde (AG Köln, WuM 1984, 134; LG Saarbrücken, WuM 1997, 626, 627; von Martius in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., III.A Rdnr. 1149; Ehlert in Bamberger/Roth, BGB, § 558 b Rdnr. 17; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., § 558 b Rdnr. 17).

b) Der Senat hält im Ergebnis die erstgenannte Auffassung für richtig.

aa) Der Anspruch auf Zahlung des erhöhten Mietzinses entsteht nicht von Gesetzes wegen, sondern setzt nach dem Willen des Gesetzgebers sowohl gemäß § 2 Abs. 3 und 4 MHG als auch gemäß § 558 b BGB in der seit dem 1. September 2001 geltenden Fassung eine entsprechende Änderung des Mietvertrags voraus. Stimmt der Mieter dieser Änderung aufgrund des Mieterhöhungsverlangens des Vermieters nicht zu, muß der Vermieter auf Zustimmung klagen; mit Rechtskraft des Urteils, durch das der Mieter zur Zustimmung verpflichtet wird, gilt dessen Zustimmungserklärung gemäß § 894 ZPO als abgegeben, das heißt, die erforderliche Vertragsänderung tritt ein. Sie bewirkt, daß der Mieter nach § 2 Abs. 4 MHG bzw. § 558 b Abs. 1 BGB den erhöhten

Mietzins für die Zeit ab dem dritten auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters folgenden Kalendermonat schuldet.

bb) Eine davon zu unterscheidende Frage ist, wann diese Schuld entsteht und fällig wird. Der Wortlaut von § 2 Abs. 4 MHG ("schuldet den erhöhten Mietzins von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab") und § 558 b Abs. 1 BGB ("schuldet die erhöhte Miete mit dem Beginn des dritten Kalendermonats") legt die Fiktion nahe, daß mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils die Vertragsänderung rückwirkend als bereits zu Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters folgenden Kalendermonats eingetreten und damit die Forderung auf die Erhöhungsbeträge als zu dieser Zeit entstanden und fällig geworden gelten. Ein Vertragsschluß und eine Vertragsänderung können jedoch Rechte und Pflichten grundsätzlich erst von dem Zeitpunkt ihres Zustandekommens an begründen, auch wenn sie auf in der Vergangenheit liegende Tatbestände Bezug nehmen. Sollen ihre Rechtsfolgen als bereits vor der Schließung des Vertrages eingetreten gelten, bedarf es einer besonderen vertraglichen (vgl. § 2 VVG für die Rückwärtsversicherung) oder gesetzlichen (vgl. § 184 BGB für die Genehmigung) Regelung.

Daß der Gesetzgeber mit § 2 Abs. 4 MHG bzw. § 558 b Abs. 1 BGB für den Fall, daß der Mieter erst nach dem in diesen Vorschriften genannten Zeitpunkt zur Zustimmung verurteilt wird, eine solche Anordnung treffen wollte, ist nicht erkennbar. In der Entstehungsgeschichte des § 2 Abs. 4 MHG (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf und Stellungnahme des Bundesrates, BT-Drucks. 7/2011, S. 11 und 16) und des § 558 b Abs. 1 BGB (vgl. Begründung zum Regierungsentwurf, BT-Drucks. 14/4553, S. 55) finden sich dafür keine Anhaltspunkte. Die vom Gesetzgeber beabsichtigte Gleichstellung des zur Zustimmung verurteilten Mieters mit dem Mieter, der sich freiwillig mit der Mieterhöhung einverstanden erklärt (vgl. § 2 Abs. 4 MHG in der Fassung des Regie-

rungsentwurfs, BT-Drucks 7/2011, S. 5), wird in der Hauptsache genauso erreicht, wenn der Anspruch auf Zahlung der Erhöhungsbeträge für den Zeitraum ab dem in § 2 Abs. 4 MHG und § 558 b Abs. 1 BGB genannten Datum erst mit Rechtskraft des die Zustimmung ersetzenden Urteils entsteht und fällig wird. Auch ein rückwirkender Eintritt der Vertragsänderung und der Fälligkeit könnte nichts mehr daran ändern, daß der Vermieter den erhöhten Mietzins vor Rechtskraft des den Mieter zur Zustimmung verpflichtenden Urteils nicht verlangen durfte.

Ein Unterschied ergibt sich lediglich hinsichtlich des Verzuges. Wird fingiert, daß die für die Mieterhöhung erforderliche Vertragsänderung bereits mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens zustande gekommen ist, kann der Mieter - sein Verschulden vorausgesetzt - theoretisch auch von diesem Zeitpunkt an mit der Zahlung der erhöhten Miete in Verzug geraten sein. Dagegen scheidet Verzug mit der Erfüllung der Zahlungspflicht vor Rechtskraft des Urteils, durch das er zur Zustimmung verurteilt wird, dann aus, wenn die Vertragsänderung erst mit der Rechtskraft des Urteils als vereinbart gilt (§ 894 ZPO) und deshalb der Anspruch auf die erhöhte Miete, auch soweit sie für die Vergangenheit geschuldet ist, erst in diesem Zeitpunkt entsteht und fällig werden kann. Der sich daraus ergebende Unterschied für die Verzugsfolgen ist jedoch gering, weil der Vermieter den Mieter nach Ablauf der Überlegungsfrist des § 2 Abs. 3 MHG bzw. des § 558 b Abs. 2 Satz 1 BGB jedenfalls mit der Erfüllung der Pflicht, dem Mieterhöhungsverlangen zuzustimmen, in Verzug setzen und einen etwaigen Verzögerungsschaden, auch einen Zinsschaden, nach § 286 BGB a.F. (§ 280 Abs. 1 und 2, § 286 BGB n.F.) ersetzt verlangen kann (s. dazu unten unter 3). Lediglich die Anwendung von § 288 BGB und von § 291 BGB scheidet hinsichtlich des Anspruchs auf Zustimmung zur Mieterhöhung aus, weil es sich dabei nicht um eine Geldschuld handelt (vgl. LG Duisburg, NJW-RR 1999, 12, 13; Staudinger/Löwisch, BGB

(2004), § 288 Rdnr. 6; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 8. Aufl., § 558 b Rdnr. 55; Meier, WuM 1990, 531, 533; Erman/Hager, 11. Aufl., § 288 Rdnr. 6; a.A. Müller, GE 1990, 847, 848; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 2 MHG Rdnr. 146). Es ist jedoch nicht ersichtlich, daß der Gesetzgeber (nur) im Hinblick darauf mit § 2 Abs. 4 MHG und § 558 b Abs. 1 BGB das Zustandekommen der Vertragsänderung bereits zu Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen des Vermieters folgenden Kalendermonats fingieren wollte, auch wenn das Urteil, durch das der Mieter zur Zustimmung verpflichtet wird, erst später Rechtskraft erlangt.

cc) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung folgt eine andere Auslegung auch nicht aus § 9 Abs. 2 MHG (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB in der seit dem 1. September 2001 geltenden Fassung). Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter, wenn der Mieter rechtskräftig zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verurteilt worden ist, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters mit dem Erhöhungsbetrag nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen. Anders als die Revisionserwiderung meint, ist aus der Vorschrift nicht der Schluß zu ziehen, daß der Gesetzgeber davon ausging, bereits durch die Verurteilung des Mieters zur Zustimmung gerate dieser rückwirkend in Verzug mit der Zahlung der Miete. Aus Wortlaut und Entstehungsgeschichte ergibt sich, daß der Gesetzgeber bei der Formulierung des § 9 Abs. 2 MHG den Fall der Zahlungsklage im Blick hatte. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung (Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum) vom 19. April 1974 (BT-Drucks. 7/2011) sah in Art. 3 § 2 Abs. 3 zunächst vor, daß - sofern der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht binnen zwei Monaten zustimmte - der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten Klage auf Zahlung des erhöhten Mietzinses erheben konnte. Folgerichtig bestimmte Art. 3 § 7 Abs. 2 des Entwurfs (später § 9 Abs. 2 MHG, vgl. BR-Drucks. 679/74, S. 5),

daß der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung zur Zahlung des erhöhten Mietzinses kündigen konnte. Die Vorschrift sollte bewirken, daß der Mieter "in seinen Entschließungen, ob er einer geforderten Mieterhöhung zustimmen will, auch nicht mittelbar durch eine drohende Kündigung beeinflußt" werde (BT-Drucks. 7/2011, S. 13). Sie war nach dem oben Ausgeführten für den Fall der Zahlungsklage zum Schutz des Mieters erforderlich. Im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens wurde § 2 Abs. 3 MHG auf Vorschlag des Bundesrates indes dahin geändert, daß die vom Vermieter zu erhebende Klage sich nicht auf Zahlung, sondern auf Zustimmung zur Mieterhöhung richten sollte (BT-Drucks. 7/2011, S. 16, 20). § 7 Abs. 2 des Entwurfs blieb trotz eines entsprechenden Änderungsvorschlags des Bundesrates im Rahmen der Anrufung des Vermittlungsausschusses unverändert (BR-Drucks. 679/74, Anlage S. 3 = BT-Drucks. 7/2775, S. 2; BR-Drucks. 766/74). Durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 wurde die Vorschrift ohne inhaltliche Änderung in § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB übernommen. § 9 Abs. 2 MHG und § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB werden von der überwiegenden Meinung dahin ausgelegt, daß eine Kündigung nicht erst zwei Monate nach Verurteilung des Mieters zur Zahlung der erhöhten Miete, sondern lediglich für den Zeitraum von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung des Mieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung ausgeschlossen sein soll (vgl. MünchKommBGB/Schilling, 4. Aufl., § 569 Rdnr. 35 m.w.Nachw.; Staudinger/Emmerich, BGB (2003), § 569 Rdnr. 52 m.w.Nachw.; Beuermann, Miete und Mieterhöhung bei preisfreiem Wohnraum, 3. Aufl., § 9 MHG Rdnr. 14; Barthelmess, Wohnraumkündigungsschutzgesetz Miethöhegesetz, 5. Aufl., § 9 MHG Rdnr. 25; a.A. jedenfalls für die Zeit nach Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes Derleder, NZM 2001, 170, 174; vgl. auch Weitemeyer, NZM 2001, 563, 572).

Angesichts der fehlenden redaktionellen Anpassung von § 9 Abs. 2 MHG (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB n.F.) an § 2 Abs. 3 MHG (§ 558 b Abs. 2 BGB n.F.) kann der Vorschrift eine Entscheidung des Gesetzgebers für einen rückwirkenden Eintritt des Verzugs mit der Erfüllung der Pflicht zur Zahlung des erhöhten Mietzinses im Falle der Verurteilung des Mieters zur Zustimmung nicht entnommen werden. § 9 Abs. 2 MHG und § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB n.F. sind auch nicht überflüssig und sinnlos, wenn sich an den Eintritt der Rechtskraft des Zustimmungsurteils noch nicht ipso iure die Verzugshaftung des Mieters knüpft. Denn es bleibt dem Vermieter unbenommen, bei dem zur Zustimmung verurteilten Mieter unmittelbar nach Rechtskraft die Zahlung der rückständigen Erhöhungsbeträge anzumahnen und den Mieter dadurch in Verzug zu setzen. Die Vorschriften hindern den Vermieter in diesem Fall daran, vor Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils wegen des Verzugs zu kündigen (Meier, WuM 1990, 531, 532 f.).

3. Der Klägerin steht auch kein Anspruch auf die geltend gemachten Verzugszinsen wegen Verzugs der Beklagten mit der von ihnen geschuldeten Zustimmungserklärung zu (§§ 284, 286, 288 BGB a.F.). Der Mieter ist zwar grundsätzlich verpflichtet, einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters, das den Anforderungen des § 2 MHG (§§ 558 f. BGB n.F.) gerecht wird, zuzustimmen. Gerät er mit der Erfüllung dieser Verpflichtung in Verzug, kann der Vermieter Ersatz des ihm dadurch entstehenden Schadens verlangen (siehe oben unter 2 b bb). Die Klägerin hat aber - wie die Revision zutreffend rügt - einen Verzugsschaden nicht konkret dargelegt. Deshalb kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob die weiteren Voraussetzungen für einen Verzugseintritt vorliegen, insbesondere, ob die Beklagten die verspätete Abgabe der Zustimmungserklärung zu vertreten haben (§ 285 BGB a.F.).

Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung kann sie Verzugszinsen gemäß § 288 BGB nicht verlangen, weil - wie oben (unter 2 b bb) bereits ausgeführt - ein etwaiger Verzug mit der Zustimmungserklärung keinen Verzug mit einer Geldschuld im Sinne von § 288 BGB darstellt. Die Notwendigkeit, einen Zinsschaden konkret darlegen zu müssen und nicht auf § 288 BGB zurückgreifen zu können, ist Folge der gesetzgeberischen Entscheidung, nach der dem Vermieter ein Anspruch auf den erhöhten Mietzins nicht von Gesetzes wegen zusteht, sondern eine entsprechende Änderung des Mietvertrags voraussetzt, so daß der Vermieter den Mieter zunächst auf Zustimmung zu dieser Änderung in Anspruch nehmen muß und nicht sogleich Zahlung verlangen kann.

III.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil teilweise aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu erwarten sind (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da der Klägerin ein Anspruch auf die geltend gemachten Verzugszinsen nicht zusteht, ist die Klage abzuwei-

sen, soweit die Beklagten zur Zahlung von Verzugszinsen in Höhe von 81,55 € für die Zeit vom 1. Mai 2001 bis 4. Februar 2003 verurteilt worden sind.

Dr. Deppert Dr. Beyer Ball

Dr. Wolst Hermanns