

Landgericht Potsdam

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 164, 558a, 558b BGB

- 1. Wenn der Hausverwalter eine Mieterhöhung verlangt, muss er in diesen Fall offenkundig als Stellvertreter des Vermieters handeln, sonst ist die Willenserklärung formell unwirksam.**
- 2. Allein der Umstand, dass der Hausverwalter im Kopf der Mietvertragsurkunde als Vertreter bezeichnet wird, den Vertrag allerdings ohne Vertretungszusatz auf Vermieterseite unterzeichnet, reicht nicht aus, um ein Vertretungsverhältnis offen zu legen.**
- 3. Eine Vollmacht, welche es dem Verwalter ermöglicht, Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die mit der Verwaltung und der Bewirtschaftung des Grundstücks in Zusammenhang stehen, ermöglicht es nicht Mieterhöhungsverlangen oder Kündigungen zu erklären.**

LG Potsdam Urteil vom 21.11.2012; Az.:13 S 127/12

Tenor:

- I. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 13. Juli 2012 – 23 C 159/12 – wird zurückgewiesen.
- II. Dem Kläger werden die Kosten des Berufungsverfahrens auferlegt.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 420,00 EUR festgesetzt.
- V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

(abgekürzt gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO)

Der Kläger ist Vermieter und die Beklagten sind Mieter einer im Vorderhaus im ersten Obergeschoss links gelegen Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad/Toilette, einem Kellerraum in dem Mehrfamilienhaus Waldmüllerstraße,, das in der Zeit um 1900 errichtet wurde. Der Wohnraummietvertrag vom 19.06.2006 sieht eine Wohnfläche von ca. 69,64 m² vor. Die monatliche Grundmiete war im Mietvertrag mit 385,00 € zzgl. der monatlich zu zahlenden Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von mtl. 60,00 € und auf die Heizkosten in Höhe von 180,00 € vereinbart (Bl. 5 ff GA). Der Formularmietvertrag führt in seinem Kopf als Mietvertragspartei unter anderem den Kläger auf. Zugleich wird auf Vermieterseite der Kläger durch die Hausverwaltung Tino Knobel Immobilien vertreten, die den Mietvertrag unter der Rubrik „Vermieter“ unterschrieben hat (Bl. 5 ff GA).

Die vom Kläger dem Hausverwalter unter dem 28.03.2002 erteilte Vollmacht erstreckte sich ausweislich ihres Inhalts auf Angelegenheiten, die die Verwaltung des Grundbesitzes betreffen, unter anderem zur Vornahme von Rechtsgeschäften, die sich auf die Bewirtschaftung des Grundbesitzes beziehen sowie zur Führung von Rechtsstreitigkeiten, die die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundbesitzes betreffen (vgl. Bl. 12 GA).

Mit Formularschreiben (Mieterhöhung für preisfreie Wohnungen nach § 558 BGB in Potsdam) hat der Verwalter von den Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete für die von ihm angemietete Mietwohnung von 385 € um monatlich 35 € auf 420 € ab dem 1. März 2012 verlangt. Das Erhöhungsschreiben führt allein den Hausverwalter ohne Hinweis auf den Kläger als Vermieter als Absender und Erklärender auf, indem die Formularbezeichnung „Vermieter – Verwalter“ die handschriftliche Streichung der Formularbezeichnung „Vermieter“ aufweist. Die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete wurde auf den im Jahr 2010 erstellten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Potsdam gestützt. Auf der Grundlage der Wohnwertmerkmale (Baualter, Ausstattung, Art des Mietobjekts) wurde die Wohnung in das Rasterfeld „C 5 - Baualter bis 1949“ und „voll ausgestattet – voll saniert – ohne Sanierung nach EnEV“ eingeordnet und angesichts der Wohnungsgröße von 60-90 m² und der dort aufgeführten Spanne von 5,30 €/m² - 8,00 €/m² bei einem Mittelwert von 6,64 €/m² zur Grundlage der Mieterhöhung genommen, die der Kläger auf 6,03 €/m² begrenzte. Zu den weiteren Einzelheiten wird das Erhöhungsschreiben des Hausverwalters vom 30.12.2011 (als Anlage K 2 zur Klageschrift vom 28.03.2012, Bl. 9 GA) Bezug genommen. Das Mieterhöhungsverlangen ist den Beklagten durch Einwurf in den Briefkasten am 30.12.2011 zugegangen.

Die Beklagten haben der Mieterhöhung nicht zugestimmt, indem sie durch ihren Prozessbevollmächtigten durch außergerichtliches Schreiben an den Hausverwalter vom 19. Januar 2012 diese unter Hinweis auf § 174 BGB zurückgewiesen hat (Bl. 11 GA). Der Kläger hat sodann mit seiner am 29. März 2012 anhängig gemachten und den Beklagten am 16. Mai 2012 zugestellten Klage die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt. Der unter dem 29.03.2012 angeforderte Gerichtskostenvorschuss ist seitens des Klägers am 09.05.2012 bei Gericht eingezahlt worden.

Der Kläger ist der Auffassung gewesen, dass die Mieterhöhungserklärung formell wirksam sei. Dass die Erklärung des Hausverwalters im Namen des Vermieters abgegeben worden sei, ergebe sich bereits aus der Mieterhöhungserklärung selbst, weil einerseits der Hausverwalter durch die handschriftliche Streichung des Formularbegriffs „Vermieter“ zu erkennen gegeben habe, dass er die Erklärung nicht in eigenem Namen abgebe und andererseits aus den Umständen, da aufgrund des Mietvertrages bekannt gewesen sei, dass der Hausverwalter als Vertreter des Vermieters auftrete. Dass der Erhöhungserklärung die Hausverwaltervollmacht nicht beigelegt habe, sei unschädlich, da die Zurückweisung des Beklagten nicht unverzüglich erfolgt sei. Er hat behauptet, dass die Mieterhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete entspreche. Dies ergebe sich aus dem zum Zeitpunkt des Zugangs der Mieterhöhungserklärung geltenden qualifizierten Mietspiegels 2010 der Stadt Potsdam. Das Gebäude sei in der Zeit um das Jahr 1900 erbaut worden (Beweis: Auskunft des Bauamtes; Sachverständigengutachten). Nach 1998 sei das Gebäude vom Dach bis zur Kellerabdichtung hin saniert worden. Die Gaszentralheizung einschl. der Warmwasserversorgung sei ebenso neu installiert worden wie eine den VDE-Bestimmungen entsprechende neue Elektronlage. Das Bad in den Wohnungen sei erneuert, mit Wanne/Dusche und neuen Armaturen versehen und der Fußboden nebst Wänden mit Fliesen ausgestattet worden. In der Küche seien neue Anschlüsse verlegt und Boden und Wände mit Fliesen versehen worden. In allen Räumen sei Parkett bzw. Laminat vorhanden. Es seien weiterhin neue Isolierfenster eingebaut bzw. vorhandene Fenster vollständig überarbeitet worden. Die im Mietspiegel der Stadt Potsdam ausgewiesenen Spannen seien sämtlichst beachtet worden, da die Wohnung die entsprechenden Beschaffenheitsmerkmale aufweise. Dies gelte auch für die Merkmalsgruppe „Wohnung“, da diese nicht an einer lärmbelasteten Straße, sondern in einer verkehrsberuhigten Sackgasse (gegenüber Park Babelsberg) liege. Wohnwertmindernde Faktoren seien auch nicht in Bezug auf das Wohngebäude insgesamt vorhanden. Das Treppenhaus sei nach 1999 vollständig, die Fußbodenfliesen und Wandfliesen seien bis zur Höhe von 1,50 Meter erneuert und die Decken und die Resthöhe des Treppenhauses neu

gestrichen worden. Ebenso sei ein Waschkeller mit Waschmaschinenanschlüssen und Vorrichtungen zum Trocknen der Wäsche vorhanden.

In einem nachgelassenen Schriftsatz vom 20. Juni 2012 hat der Kläger den Antrag angekündigt, die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung der Nettokaltmiete zum 1. September 2012 für die von ihnen genutzte Wohnung in der Waldmüllerstraße, im Vorderhaus im 1. OG links von derzeit 385,00 € kalt um 35,00 € kalt auf 420,00 € kalt zuzustimmen. Dieser Schriftsatz ist der Beklagtenseite übersandt, nicht aber zugestellt worden.

Der Kläger hat beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner der Erhöhung der Nettokaltmiete zum 1. März 2012 für die von ihnen genutzte Wohnung in der Waldmüllerstraße ..., im Vorderhaus im 1. OG rechts von derzeit 385,00 € kalt um 35,00 € kalt auf 420,00 € kalt zuzustimmen.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie haben die Auffassung vertreten, dass die Erhöhungserklärung formell unwirksam sei, da sie nicht vom Kläger als Vermieter und Absender stamme und das Auftreten des Vertreters nicht auf den Vertretenen hinweise. Hilfsweise sei die Zurückweisung im Hinblick auf die fehlende Beifügung einer Originalvollmacht noch rechtzeitig gewesen, da der Kläger von dem Vorgehen seines Hausverwalters vor dem 18. Januar 2012 keine Kenntnis gehabt habe. Im Übrigen ergebe sich aus dem Inhalt der Hausverwaltungsvollmacht keine Befugnis des Hausverwalters zur Vornahme von Mieterhöhungen. Materiell-rechtlich sei das Erhöhungsverlangen zudem unbegründet. Es werde bestritten, dass die Einordnung der Wohnung in den Mittelwert der Spanne zutreffend sei, da eine Vielzahl wohnwertmindernder Merkmale vorliegen würden, z. B. Lage der Wohnung an einer lärmbelasteten Straße ohne Schallschutzfenster, der schlechte Erhaltungszustand des Wohnhauses mit einem stark renovierungsbedürftigem Treppenhaus. Außerhalb der nachgelassenen Schriftsatzfrist haben die Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 16. Juli 2012 als wohnwertmindernde Merkmale diverse Mietmängel aufgeführt (undichtes Dach; durchfeuchteter Dachstuhl mit Schimmelpilzbefall; Lagerung von Bauschutt im Dachstuhlbereich; Eindringen von Feuchtigkeit in die Bausubstanz mit Weiterentwicklung in die unterhalb des Dachstuhl gelegenen Wohn- und Flurbereiche mit Schimmelpilzbefall in den Treppenhäusern; massiv durchfeuchteter Kellerbereich).

Das Amtsgericht hat in seinem am 13. Juli 2012 verkündeten Urteil die Klage abgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das erstinstanzliche Gericht allein darauf abgestellt, dass das Mieterhöhungsverlangen unzulässig sei, weil es nicht den Kläger als Vermieter als Adressat ausweise, sondern allein durch den Hausverwalter abgegeben worden sei. Die formularmäßig verwandte Mieterhöhungserklärung führe im Kopf und im Unterschriftsfeld als Absender allein den Verwalter auf, ohne dass in dem sonstigen Formularschreiben ein Hinweis auf den Vermieter enthalten sei. Soweit der Kläger in seinem Schriftsatz vom 20. Juni 2012 unter Ankündigung eines neuen Klageantrags eine neue Mieterhöhungserklärung habe abgeben wollen, komme es hierauf nicht an, da zum Schluss der mündlichen Verhandlung die Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB nicht abgelaufen gewesen sei und folglich die Klage insoweit auch unzulässig gewesen wäre.

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein Klageanliegen bezogen auf die Mieterhöhungserklärung vom 30. Dezember 2011 weiter. Er rügt eine fehlerhafte Rechtsanwendung. Er ist der Auffassung, dass die Erkennbarkeit des Handelns des Hausverwalters für den Kläger als Vermieter offensichtlich gewesen sei. Denn für

die Erkennbarkeit würden die allgemeinen Auslegungsgrundsätze über die Auslegung von Willenserklärungen gelten, wobei hinsichtlich der objektiven Erklärungsbedeutung aus Sicht des Empfängers außer dem Wortlaut der Erklärung alle Umstände zu berücksichtigen seien, die unter Beachtung der Verkehrssitte Schlüsse auf den Sinn der Erklärung zulassen. Dabei sei auf die dem Geschäft zugrunde liegenden Lebensverhältnisse, die erkennbare Interessenlage, der Geschäftsbereich, dem der Gegenstand der Willenserklärung angehöre, die berufliche Stellung der Beteiligten und die typische Verhaltensweise zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser Grundsätze hätte das Ausgangsgericht den Mietvertrag vom 29. Mai 2006 zur Kenntnis nehmen müssen und hierbei erkannt, dass der Verwalter nur als Vertreter für den Vermieter im Rechtsverkehr auftrete und nicht im eigenen Namen handeln würde. Da dies offensichtlich sei, sei nicht zu fordern, dass die Gestaltungserklärung ausdrücklich den Vertretungshinweis enthalte, da dies offensichtlich sei. Von daher erweise sich die angefochtene Entscheidung als von Rechtsfehlern behaftet.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Potsdam vom 13. Juli 2012 – 23 C 159/12 - abzuändern und die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Erhöhung der Nettokaltmiete zum 1. März 2012 für die von ihnen genutzte Wohnung in der Waldmüllerstraße ..., im Vorderhaus im 1. OG links von derzeit 385,00 € kalt um 35,00 € kalt auf 420,00 € kalt zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angefochtene Urteil und verweisen hierzu nochmals auf ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Rechtsmittel der Berufung des Klägers ist das statthafte Rechtsmittel gegen das Endurteil des Amtsgerichts (§ 511 ZPO). Das Rechtsmittel ist zulässig, da es innerhalb der gesetzlichen Notfrist von einem Monat ab Zustellung bei dem Landgericht form- und fristgerecht eingegangen und innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist formgerecht begründet worden ist (§§ 517, 520 Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist auch zulässig, da die Erwachsenenheitssumme die Berufungssumme von 600 € übersteigt (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

II.

In der Sache ist die Berufung des Klägers allerdings nicht begründet.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 30. Dezember 2011 ist nämlich, wie dies das Ausgangsgericht im Ergebnis zutreffend ausgeführt hat, formell unwirksam, da die Stellvertretung des Hausverwalters aus dem Verlangen nicht ersichtlich war.

Das Mieterhöhungsverlangen als formalisiertes Verfahren stellt gemäß § 558a BGB stets formelle Anforderungen, die zu seiner Wirksamkeit erfüllt sein müssen. Zu diesen formellen Anforderungen zählt unter anderem, dass die Mieterhöhungserklärung als Absender stets den jeweiligen Vermieter aufführen muss, d. h. der im Mietvertrag als Vermieter angegeben ist. Dies ist vorliegend der Kläger, da er im Mietvertrag als Vermieter im Vertragskopf ausdrücklich erwähnt ist. Zulässig ist sowohl bei dem Vertragsschluss als auch bei der Ausübung von

Gestaltungsrechten, dass sich Vermieter und Mieter vertreten lassen können, d. h., dass für sie jeweils Stellvertreter auftreten und für den jeweils Vertretenen handeln können. Von einer rechtlich beachtlichen Vertretung kann aber nur dann gesprochen werden, wenn derjenige, der – wie hier – die Vermieterseite vertritt, sei er nun selbst einer der Vermieter oder ein außenstehender Dritter, zu erkennen gibt, dass er als Vertreter auftritt (§ 164 BGB) (vgl. LG München NZM 2004, 220; LG Berlin GE 2010, 1743; AG Berlin-Mitte Ge 2011, 1687; AG Köpenick GE 2011, 1376; Emmerich in: Staudinger/Mietrecht, Praxis Edition, 2011, § 558a Rn. 5; Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. (2011) Vor § 558 Rn. 17, 43; ders., Handbuch – Miethöhe (2009) Kap. 3 Rn. 85; Rn. 60 zur Hausverwaltung), wobei eine nachträgliche Genehmigung des Berechtigten nicht möglich ist, da es zur Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung stets auf den Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung ankommt (LG Essen ZMR 2008, 894; Börstinghaus in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. (2011) Vor § 558 Rn. 17).

Da es sich bei der Mieterhöhungserklärung um eine Willenserklärung handelt, gelten wie auch für das Offenkundigkeitsprinzip des § 164 Abs. 2 BGB die für Willenserklärungen geltenden allgemeinen Auslegungsgrundsätze der §§ 133, 157 BGB. Für die objektive Erklärungsbedeutung sind hierbei aus Sicht des Empfängers außer dem Wortlaut der Erklärung alle Umstände zu berücksichtigen, die unter Beachtung der Verkehrssitte Schlüsse auf den Sinn der Erklärung zulassen. Dabei sind auch die dem Geschäft zugrunde liegenden Lebensverhältnisse, die erkennbare Interessenlage, der Geschäftsbereich, dem der Gegenstand der Willenserklärung angehört, die berufliche Stellung der Beteiligten und die typische Verhaltensweise zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der vorstehenden Grundsätze kann der Mieterhöhungserklärung vom 30. Dezember 2011 allerdings nicht entnommen werden, dass das vom Hausverwalter erklärte Mieterhöhungsverlangen erkennen lässt, in wessen Namen es gestellt wird. Denn allein der Umstand, dass der Hausverwalter im Kopf der Mietvertragsvertragsurkunde als Vertreter bezeichnet wird, den Vertrag allerdings ohne Vertretungszusatz auf Vermieterseite unterzeichnet, reicht nicht aus, um ein Vertretungsverhältnis offen zu legen. Denn grundsätzlich kann auch die unter der Bezeichnung „Verwaltung“ handelnde Rechtspersönlichkeit Verträge im eigenen Namen schließen (KG MDR 1998, 529; Börstinghaus in: Handbuch Kap. 3 Rn. 60). Zudem kann ein Vermieterwechsel auch ohne Kenntnis des Mieters nach § 566BGB eintreten, so dass selbst eine Erklärung „namens des Vermieters“ zu handeln nicht ausreicht, um dem Offenkundigkeitsgrundsatz des § 164 Abs. 2 BGB zu genügen (AG Berlin-Mitte GE 2011, 1687; Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. Kap. IV Rn. 82). Die Erklärungsformalien dienen dazu, dass der Mieter während der Überlegungsfrist des § 558b Abs. 2 Satz 1 BGB die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen und sich darüber schlüssig werden kann, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht. Damit sollen überflüssige Prozesse vermieden werden (BGH, Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 30/09; Urteil vom 26.10.2005 – VIII ZR 41/05 – NJW-RR 2006, 227 = NZM 2006, 101 mwN; Urteil vom 12.07.2006 – VIII ZR 215/05 – NJW-RR 2006, 1599 = NZM 2006, 864 mwN; Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 = NZM 2008, 164). Hierfür ist es aber erforderlich, dass die Formalien – wie auch die Begründung – dem Mieter „konkrete Hinweise“ auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens geben (BGH, Urteil vom 12. November 2003, VIII ZR 52/03, NZM 2004, 219; Urteil vom 18. Dezember 2002, VIII ZR 72/02, NJW 2003, 963 = NZM 2003, 229).

Im vorliegenden Fall sprechen die offensichtlichen Umstände des Erhöhungsverlangens gegen ein Handeln des Hausverwalters für den Kläger als Vermieter. Weder enthält das Erhöhungsverlangen einen Hinweis auf ein Handeln des Hausverwalters für den Kläger als Vermieter noch ist die Streichung des Formularbegriffs „Vermieter“ im Kopf und in der Unterschriftsleiste der formularmäßigen Mieterhöhungserklärung dahin zu verstehen, dass der Hausverwalter als Vertreter handeln wollte. Vielmehr drängt sich für den unbefangenen Betrachter der Eindruck auf, dass der Hausverwalter das

Mieterhöhungsverlangen im eigenen Namen abgeben hat. Hierfür spricht auch das nachträgliche Verhalten des Klägers im Prozess, der bis zum 18. Januar 2012 über die Vorgehensweise des Hausverwalters keine Kenntnis hatte und dieses Handeln erst im Laufe des Rechtsstreits „genehmigt“ hat. Das nachträgliche Verhalten des Klägers kann zwar den objektiven Erklärungswert nicht mehr beeinflussen, hat aber Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten (BGH NJW-RR2009, 1038 Rn. 6; BGH NJW-RR 2005, 1323).

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Entscheidung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 8. Januar 2004, VII ZR 12/03, NJW-RR 2004, 1017). Mag bei einem Abschluss eines Werkvertrages durch den Hausverwalter noch die Annahme gerechtfertigt sein, dass dieser den Werkvertrag in der Regel für den Eigentümer schließt, so findet diese Auslegung in der Regel auf andere Vertragsgestaltungen gerade keine Anwendung (so BGH, Beschluss vom 29.04.2009, IV ZR 201/06, NJW-RR 2009, 1038 Rn. 6 für Gebäudeversicherungsverträge), insbesondere wenn es sich um Gestaltungserklärungen handelt, die den Bestand des Mietverhältnisses als Dauerschuldverhältnis betreffen.

Der Hausverwalter kann sich für die Vornahme der Gestaltungserklärung auch nicht auf die ihm erteilte Hausverwaltungsvollmacht aus dem Jahr 2002 beziehen. Diese Vollmacht erlaubt ihm nämlich nur, solche Rechtsgeschäfte vorzunehmen, die mit der Verwaltung und der Bewirtschaftung des Grundstücks in Zusammenhang stehen, vorzunehmen. Hierzu zählt aber gerade die Ausübung einer Gestaltungserklärung, wie dies die Mieterhöhung oder die Kündigung ist, gerade nicht.

Auf die Einhaltung der Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB, die vorliegend nicht eingehalten ist, da die Zustellung der Zustimmungsklage erst am 16. Mai 2012 und damit acht Tage nach Ablauf der Klagefrist erfolgt ist, weil der Kläger unter dem 29. März 2012 angeforderten Kostenvorschuss erst am 9. Mai 2012 bei Gericht eingezahlt hat, so dass sich der Kläger nicht auf § 167 ZPO berufen kann, kommt es angesichts des formell unwirksamen Erhöhungsverlangens nicht mehr an, weil nur ein formell wirksames Erhöhungsverlangen die Zustimmungs- und Klagefrist auslösen kann (Emmerich a.a.O. § 558b Rn. 16).

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwertes hat ihre Grundlage in § 41 Abs. 5 GKG.

Die Revision zum Bundesgerichtshof wird nicht zugelassen, da die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat und eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Herstellung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erfordert. Die anstehenden Rechtsfragen sind nämlich höchstrichterlich entschieden; im Übrigen handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung.