

# **Amtsgericht Schöneberg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 558d BGB

- 1. Weiße Fliesen sind nicht hochwertig, wenn sie keine Verzierungen aufweisen.**
- 2. Ein Fassadenanstrich begründet noch nicht das wohnwerterhöhende Merkmal "guter Instandhaltungszustand".**

AG Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014; Az.: 103 C 238/13

Das Amtsgericht Schöneberg, Zivilprozessabteilung 103, Grunewaldstraße 66/67, 10823 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 26.02.2014 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, einer Mieterhöhung für die von ihm im Hause, Aufgang 4, 2. OG rechts innegehaltene Wohnung um weitere 6,30 auf 303,85 Euro netto kalt zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung seit dem 01.05.2013 zuzustimmen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben zu 15 % der Beklagte und zu 85 % die Kläger zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien dürfen die Zwangsvollstreckung seitens der Gegenpartei durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenpartei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Kläger sind Vermieter, der Beklagte ist Mieter einer Wohnung.

Die Wohnung des Beklagten hat eine Größe von 63,04 m<sup>2</sup> und liegt im Seitenflügel des Hauses. Sie verfügt über keinen Balkon. Die Nettokaltmiete betrug im Februar 2013 283,05 Euro.

Mit Schreiben vom 07.02.2013 verlangten die Kläger die Zustimmung der Beklagten zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von 283,05 Euro um 56,61 Euro auf 339,66 Euro ab dem 01.05.2013.

Der Beklagte stimmte vorprozessual einer Mieterhöhung um 14,50 Euro zu.

Mit ihrer Klage machen die Kläger ihren weitergehenden Anspruch auf Zustimmung

zu der verlangten Mieterhöhung geltend. Sie behaupten das Vorliegen wohnwerterhöhender Merkmale in den Merkmalgruppen 2 und 4.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, einer Mieterhöhung für die von ihm im Hause, Aufgang 4, 2. OG rechts inne gehaltene Wohnung um weitere 42,11 Euro auf 339,66 Euro netto kalt zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung seit dem 01.05.2013 zuzustimmen.

Der Beklagte

erkennt die Klageforderung hinsichtlich einer Mieterhöhung um weitere 6,30 Euro auf 303,85 Euro netto kalt seit dem 01.05.2013 an und beantragt im Übrigen

die Klage abzuweisen.

Er behauptet das Vorliegen wohnwertmindernder Merkmale in den Merkmalgruppen 1, 3 und 4.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Der Beklagte war im Umfang seines Anerkenntnisses im Wege des Anerkenntnisteilurteils zu verurteilen.

Wegen des weitergehenden Anspruchs der Kläger ist die Klage nicht begründet.

Den Klägern steht gegenüber dem Beklagten kein Anspruch auf Zustimmung zu einer Nettokaltmiete von 339,66 Euro nach § 558 BGB zu.

Auf das Mieterhöhungsverlangen ist der Berliner Mietspiegel 2013 anzuwenden. Die vom Beklagten bewohnte Wohnung ist in das Mietspiegelfeld G 1 einzuordnen.

Die Parteien tragen übereinstimmend vor, dass die Wohnung des Beklagten über ein modernes Bad i.S. des Berliner Mietspiegels 2013 verfügt. Im Hinblick auf dieses Sondermerkmal ist der Strukturheizkörper als Handtuchwärmer nicht noch zusätzlich als wohnwerterhöhendes Merkmal zu berücksichtigen.

Das Bad verfügt nach dem unbestrittenen Vorbringen des Beklagten jedoch nur über ein kleines Handwaschbecken, weshalb ein wohnwertminderndes Merkmal in Merkmalgruppe 1 vorliegt.

Die Merkmalgruppe 2 ist als neutral anzusehen.

Die von den Klägern vorgetragenen Wandfliesen stellen kein wohnwerterhöhendes

Merkmal nach dem Berliner Mietspiegel 2013 dar.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass im Bad hochwertige Fliesen auf dem Fußboden verlegt sind. Hochwertige Fliesen i.S. des Mietspiegels sollten nicht alle einheitlich, z.B. in der Farbe Weiß sein, sondern durch Akzente oder Verzierungen, beispielsweise farbige Bordüren oder Mosaikkacheln, aufgewertet sein. Als hochwertige Fliesen zählen ferner Natursteine wie Marmor, Schiefer oder Granit.

Die Kläger haben keinen Beweis dafür angetreten, dass derartig hochwertige Fliesen in der Küche des Beklagten verlegt wurden.

In Merkmalgruppe 3 liegt ein wohnwertminderndes Merkmal vor, weil die Wohnung des Beklagten unstreitig nicht über einen Balkon verfügt. Die Kläger haben keinen Beweis für ihre Behauptung angetreten, dass ein Anbau von Balkonen aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

In Merkmalgruppe 4 ist von einer modernen Heizung auszugehen. Die Kläger haben eine Bescheinigung eingereicht, aus der sich ergibt, dass die Etagenheizung für die Wohnung des Beklagten im Jahr 1998 errichtet wurde. Eine Etagenheizung, die seitens des Vermieters mit vermietet wird, ist als Sammelheizung i.S. des Berliner Mietspiegels anzusehen. Soweit die Kläger vortragen, die Fassade sei im Jahr 2008 gestrichen worden, liegt im Hinblick darauf noch nicht das wohnwerterhöhende Merkmal "guter Instandhaltungszustand" vor. Die Fassade selbst, d.h. der Putz, wurde nicht erneuert. Als wohnwertminderndes Merkmal liegt ein schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes insoweit vor, als die Keilerwände des Hauses feucht sind. Ferner liegt das wohnwertmindernde Merkmal einer Lage im Seitenflügel bei verdichteter Bebauung vor. Nach dem unbestrittenen Vorbringen des Beklagten bildet der Hof des Mietwohngebäudes ein geschlossenes Rechteck. Der Abstand zwischen den Seitenflügeln beträgt 20 m. Der Abstand zwischen Vorder- und Hinterhaus liegt unter 10 m.

Bei einem wohnwerterhöhenden Merkmal und zwei wohnwertmindernden Merkmalen ist die Merkmalgruppe 4 im Ergebnis als negativ einzustufen.

Die Merkmalgruppe 5 wird von beiden Parteien übereinstimmend als neutral angegeben.

Bei drei negativen und zwei neutralen Merkmalgruppen errechnet sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten wie folgt:

Mittelwert des Mietspiegelfeldes G 1 = 5,19 Euro  
abzüglich 60 % = 0,66 Euro  
ergibt 4,53 Euro  
+ Zuschlag modernes Bad 0,28 Euro  
Summe 4,81 Euro

Bei einer Wohnfläche von 63,04 m<sup>2</sup> entspricht die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung des Beklagten dann 303,22 Euro. Der Beklagte hat jedoch bereits eine Erhöhung der Nettokaltmiete auf einen Betrag von 303,85 Euro anerkannt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 92, 708 Nr. 11 und 711 ZPO.