

Amtsgericht Berlin-Mitte

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 558 Abs. 1, 558a Abs. 1 BGB

- 1. Eine vorhandene Gasetagenheizung kann bei Ermittlung des Mietpreisspiegels nicht berücksichtigt werden, wenn die Leitungen und Heizkörper der Heizungsanlage mieterseits finanziert wurden.**
- 2. Bei einem Altbau dieses Baujahres ist es nicht ungewöhnlich, dass einzelne Stellen (z.B. Türgriffe, Bodenfliesen, Handläufe), welche einem besonders intensiven täglichen Gebrauch ausgesetzt sind, vereinzelt abgenutzt und erneuerungsbedürftig sind.**
- 3. Ein auffällige Boden- und Halbwand-Verfliesung mit Mosaikfliesen des Eingangsbereichs ist nicht geeignet, das Merkmal eines repräsentativen und hochwertig sanierten Eingangsbereichs zu erfüllen. Keines der im Mietpiegel beispielhaft genannten Dekoelemente (Spiegel, Marmor etc.) ist vorhanden, mag die Verfliesung selbst auch ausgefallen und hochwertig sein.**

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 26.08.2014; Az.: 116 C 48/14

Das Amtsgericht Mitte, Zivilprozessabteilung 116, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 19.08.2014 durch die Richterin Dr. Hildebrandt für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die von ihr innegehaltene Wohnung im Hause von bisher monatlich 352,07 Euro um monatlich 49,34 Euro auf monatlich 401,41 Euro mit Wirkung ab dem 01.12.2013 zuzustimmen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt als Vermieter von der Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für die von der Beklagten aufgrund Mietvertrages mit der Voreigentümerin vom 27.01.1994 gemietete Wohnung, belegen zu der im Rubrum der Beklagten angegeben Anschrift, mit einer Wohnfläche von 115,85 qm.

Das die Wohnung umfassende Gebäude wurde vor 1918 bezugsfertig erbaut; die Wohnlage zu der Anschrift der Wohnung ist nach der Einordnung im Straßenverzeichnis des Berliner Mietspiegels 2013 einfach.

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit darin belegenen WC. Zu Mietbeginn übernahm die Beklagte die Verfließung des Bades, während der Kläger im Jahr 2010 auf eigene Kosten eine Badewannenarmaturen-Einhebelmischbatterie erneuerte.

Die Wohnung war zu Mietbeginn mit drei sog. Gamat-Geräten (Gas-Außenwandheizer) ausgestattet. Diese befanden sich im Bad, in der Küche und im Durchgangszimmer. Im Schlafzimmer 1 war Ofenheizung (Warmluft) und im Schlafzimmer 2 Kachelofenheizung. Noch im Jahr 1994 ließ die Beklagte aufgrund einer Mietermodernisierungsvereinbarung mit der Voreigentümerin des Hauses auf ihre Kosten zur Beheizung der Wohnung und Warmwasserversorgung eine eigene Gasetagenheizung (Gastherme Fabrikat Junkers, Heizkörper und Leitungen) installieren. Ende 1996/Anfang 1997 wurde die Wohnung an die vermierterseitig neu installierte Zentralheizungsanlage angeschlossen und die mieter eigene Heiztherme demontiert.

Das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013 weist die Anschrift der Wohnung nicht als Lage an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelastung aus.

Die Nettokaltmiete betrug seit dem 01.08.2003 monatlich 328,90 Euro und ist wegen des Einbaus einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserbereitung und wegen der Umstellung des alten Kessels auf eine Gasbrennwert-Kesselanlage im Jahr 2011 auf 352,07 Euro zuzüglich Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten erhöht worden.

Mit Schreiben vom 04.09.2013 forderte der Kläger, vertreten durch die von ihm beauftragte Hausverwaltung, die Beklagte unter Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelfeld J 1 und Benennung des Mietspiegels 2013 zur Zustimmung der Erhöhung der Nettokaltmiete von 352,07 Euro um monatlich 49,34 Euro auf monatlich 401,41 Euro mit Wirkung ab dem 01.12.2013 auf. Darin nahm der Kläger bei der Einordnung der Wohnung in das Mietspiegelbezugsfeld einen Abschlag in Höhe von 1,28 Euro/qm vor. Wegen der weiteren Einzelheiten des Schreibens wird auf Bl. 40 f. d. A. verwiesen.

Der Kläger behauptet, zu Mietbeginn habe sich ein Gasdurchlauferhitzer im Bad befunden; die Fenster der Wohnung seien mittlerweile überwiegend isolierverglast, da im Jahre 2006 auf seine Kosten der Großteil der Fenster ausgetauscht worden sei. Außerdem habe zu Mietbeginn eine Speisekammer und eine Besenkammer mit entsprechenden Türen zur Wohnung gehört, obgleich diese zwischenzeitlich von der Beklagten entfernt wurden. Das Gebäude verfüge über einen repräsentativen Eingangsbereich und über einen überdurchschnittlich Instandhaltungszustand. Zudem sei wegen des Einbaus der Heizungsanlage Ende 1996/Anfang 1997 das Merkmal "moderne Heizungsanlage nach dem 01.07.1994" erfüllt. Auf dem Grundstück sei eine ausschließlich den Mietern zugängliche, gepflegte Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung vorhanden. Das Wohnumfeld sei aufwendig gestaltet; die Wohnung in einer besonders ruhigen Straße gelegen.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die von ihr innegehaltene Wohnung im Hause ### von bisher monatlich 352,07 Euro um monatlich 49,34 Euro auf monatlich 401,41 Euro mit Wirkung ab dem 01.12.2013 zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, in der Küche sei bei Mietbeginn kein Durchlauferhitzer installiert und die Küche sei nicht beheizbar gewesen; das Bad sei ohne separate Dusche mit freistehender Wanne ohne Verblendung, ohne Handwaschbecken, mit Dielenfußboden und ohne Heizung vermietet worden. Auch die Isolierverglasung sei überwiegend ihrerseits hergestellt worden. Der Eingangsbereich sowie das Treppenhaus befänden sich in einem schlechten Zustand. Zudem sei das Gebäude unzureichend wärmegeämmt. Die Wohnung sei an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelästigung gelegen und die Müllstandsfläche sei ungepflegt und offen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze, insbesondere die zu Bl. 87, 122 f. sowie zu Bl. 134-138 d.A. vorgelegten Fotografien sowie das Wohnungsübernahmeprotokoll Bl. 17- 21 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und fristgerecht gemäß § 558 b Abs. 2 BGB durch Eingang bei Gericht am 27.02.2014 erhoben.

Die Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte aufgrund des klägerischen Erhöhungsverlangens mit Schreiben vom 04.09.2013 Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 352,07 Euro um 49,34 Euro auf 401,41 Euro mit Wirkung ab dem 01.12.2013 (als dem Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens) gemäß §§ 558 Abs. 1, 558 b Abs. 1 BGB, da der geforderte Betrag die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung bei Zugang des Erhöhungsverlangens als dem für die Beurteilung der Ortsüblichkeit maßgeblichen Zeitpunkt (vgl. Weidenkaff in Palandt, BGB, 73. Auflage, § 558 Rn. 18) nicht übersteigt.

Die Mieterhöhungsverlangen vom 04.09.2013 ist formell wirksam erklärt, § 558 a Abs. 1 BGB. Insbesondere ist begehrte erhöhte Miete betragsmäßig ausgewiesen und zur Begründung auf den bei Ausspruch des Erhöhungsverlangens geltenden Berliner Mietspiegel 2013 unter Angabe eines Mietspiegelfeldes verwiesen.

Das Mieterhöhungsverlangen ist zulässig gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB, da die Miete zum 01.12.2013 als dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung wirksam werden

soll, seit mehr als 15 Monaten, d. h. seit dem 01.09.2011 unverändert war.

Das Erhöhungsverlangen ist auf den geltend gemachten Betrag von 401,41 Euro begründet. Die Wohnung ist zutreffend im abschlagskorrigierten Mietspiegelfeld J 1 des Berliner Mietspiegels 2013 eingeordnet (2,72 Euro/qm - 3,89 Euro/qm - 5,34 Euro/qm). Die heute vorhandene Gasetagenheizung war insoweit nicht zu berücksichtigen, da die Leitungen und Heizkörper der Heizungsanlage mieterseits finanziert und vermierterseits nur der Anschluss an die Zentralheizungsanlage geschaffen wurde.

Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass für die streitgegenständliche Wohnung jedenfalls nicht mehr als eine Wohnwertmerkmalsgruppe negativ zu bewerten ist, so dass der von dem Kläger geltend gemachte Kaltmietzins von 3,46 Euro/qm gerechtfertigt ist, da er 0,43 Euro/qm unterhalb des im angepassten Mietspiegelfeld J 1 vorgesehenen Mittelwert (3,89 Euro/qm) liegt. Zwei Merkmalsgruppen heben sich gegenseitig auf, zwei sind neutral zu bewerten.

Die Merkmalsgruppe Bad ist negativ zu bewerten, da dem wohnwerterhöhenden Merkmal "Einhebelmischbatterie" jedenfalls zwei wohnwertmindernde Merkmale gegenüberstehen. Zum einen, wurde das Bad unstreitig zu Mietbeginn von der Beklagten entsprechend der Modernisierungsvereinbarung auf eigene Kosten verfließt und zum anderen war zu Mietbeginn im Bad eine frei stehende Wanne ohne Verblendung und keine separate Dusche vorhanden. Dies ergibt sich aus dem Vortrag der Beklagten zur Gesamtrenovierung des Badezimmers und den dazu vorgelegten Handwerkerrechnungen aus dem Jahr 1994 (Bl. 60R d.A.), wonach z.B. für die Wanne 3-seitig Ablagen erstellt und die Wanne einseitig verkleidet wurde. Der Gegenvortrag der Klägerin hierzu ist unsubstantiiert und ohne Beweisangebot. Auf den übrigen Vortrag zu dieser Gruppe kam es daher nicht an.

Die Merkmalsgruppe Küche ist neutral. Der Vortrag der Klägerin, bei Anmietung der Wohnung sei keine ausreichende Warmwasserversorgung vorhanden und die Küche sei auch nicht beheizbar gewesen, wird durch das beklagtenseits vorgelegte und von der Klägerin persönlich unterschriebene Wohnungsübernahmeprotokoll aus dem Jahr 1994 widerlegt. Laut Protokoll waren sowohl ein Durchlauferhitzer als auch ein Gamat-3000-Gerät in der Küche installiert.

Die Merkmalsgruppe Wohnung ist hingegen positiv zu bewerten. Ausweislich der Klägerseits vorgelegten Rechnungen wurde der überwiegende Teil der Fensterflächen der Wohnung im Jahr 2006 auf Kosten des Klägers mit Isolierverglasung ausgestattet (sieben Fenster in den Wohnräumen, sowie die Balkontüranlage). Ob die Beklagte ihrerseits den Austausch der Fenster in Küche und Bad veranlasst hat, kann hier daher dahinstehen. Zudem verfügte die Wohnung zu Mietbeginn unstreitig über eine Besen- und Abstellkammer, welche die Beklagte auf ihren Wunsch entfernte, um die Küche zu vergrößern.

Die Merkmalsgruppe Gebäude ist neutral zu bewerten. Insbesondere aus den von der Beklagten vorgelegten Bildern (Bl. 134-138 d.A.) ergibt sich nicht, dass das sich das Treppenhaus bzw. der Eingangsbereich in überwiegend schlechtem Zustand befindet. Bei einem Altbau dieses Baujahres ist es nicht ungewöhnlich, dass einzelne Stellen (z.B. Türgriffe, Bodenfliesen, Handläufe), welche einem besonders intensiven täglichen Gebrauch ausgesetzt sind, vereinzelt abgenutzt und erneuerungsbedürftig sind. Die vorgelegten Bilder sind zudem nur Detailaufnahmen, welche nicht geeignet sind, den Gesamtzustand des Gebäudes zu dokumentieren. Der Vortrag der Beklagten, das Gebäude sei unzureichend wärmedämmend, verfängt in Ansehung des von dem Kläger vorgelegten

Energieausweis aus dem Jahr 2008, welcher für das Gebäude einen Energieverbrauchskennwert von 139 kWh/qm ausweist, nicht. Gleichzeitig war die auf den klägerseits eingereichten Bildern zu erkennende auffällige Boden- und Halbwand-Verfliesung mit Mosaikfliesen des Eingangsbereichs nicht geeignet, das Merkmal eines repräsentativen und hochwertig sanierten Eingangsbereichs zu erfüllen. Keines der im Mietspiegel beispielhaft genannten Dekoelemente (Spiegel, Marmor etc.) ist vorhanden, mag die Verfliesung selbst auch ausgefallen und hochwertig sein. Allein die Benennung eines wohnwerterhöhenden Merkmals, hier überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäudes, ohne konkreten Sachvortrag ist zur Begründung nicht ausreichend. Das Merkmal "Einbau/Installation einer modernen Heizungsanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesen Zeitpunkt)" war schon deshalb nicht in Ansatz zu bringen, weil für die Modernisierung im Jahr 2011 ein Modernisierungszuschlag verlangt wird und es sich bei den Maßnahmen im Ende 1996/1997 hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung nur um einen Anschluss an eine Heizungsanlage und nicht um einen "Einbau" oder eine "Installation" handelt.

Ob die Merkmalsgruppe Wohnumfeld, in der die Parteien jeweils entgegengesetzte Wohnwertmerkmale behaupten, negativ zu bewerten ist, kann letztlich ohne weitere Prüfung bleiben, denn auch diese möglicherweise negativ zu bewertende Merkmalsgruppe und der daraus folgende Abschlag von 20% innerhalb der Spanneneinordnung würde nicht dazu führen, dass die von dem Kläger geltend gemachte Miete oberhalb der so angepassten ortsüblichen Vergleichsmiete läge.

Die um den Betrag von 49,34 Euro ab dem 01.12.2013 monatlich erhöhte Nettokaltmiete hält die von § 558 Abs. 1, 3 BGB vorgegebene Kappungsgrenze einer Erhöhung von 15 % innerhalb von drei Jahren ein, da die seit dem 01.08.2003 gezahlte Nettokaltmiete 328,90 Euro betragen hat und der Modernisierungszuschlag zum 01.12.2011 um 23,17 Euro nach § 558 Abs. 3 BGB nicht hinzuzurechnen ist.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.