

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 558 BGB

- 1. Ein Abschließbarer Fahrradkeller stellt auch dann ein wohnwerterhöhendes Merkmal dar, wenn dieser nur über eine Kellertreppe erreichbar ist.**
- 2. Dass ältere Menschen oder kleinere Kinder nicht in der Lage sein werden, ein Fahrrad eine Treppe herunter zu tragen, steht dem Vorliegen des jeweiligen Merkmals grundsätzlich nicht entgegen.**

LG Berlin, Urteil vom 27.05.2016 - 63 S 335/15

Die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 27.05.2016 hat für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 26.11.2015 verkündete Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee - 102 C 201/15 - unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für die Wohnung 1. OG Mitte, von 529,16 Euro um 35,72 Euro auf monatlichen 564,88 Euro mit Wirkung ab dem 01.04.2015 zuzustimmen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits der ersten Instanz haben die Klägerin 45 % und die Beklagten 55 % zu tragen. Die Kosten des Rechtsstreits der zweiten Instanz haben die Parteien jeweils zur Hälfte zu tragen.

2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache teilweise Erfolg, im Übrigen ist sie unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete von insgesamt 35,72 Euro auf monatlichen 564,88 Euro mit Wirkung ab dem 01.04.2015 aus § 558 BGB zu. Die Merkmalsgruppe 4 (Gebäude) des maßgeblichen Berliner Mietspiegels 2015 ist positiv zu bewerten.

Unstreitig liegt das wohnwerterhöhende Merkmal der "modernen Heizung" vor. Entgegen der Auffassung der Beklagten und den Ausführungen im angefochtenen Urteil liegt kein wohnwertminderndes Merkmal in dieser Merkmalsgruppe vor.

Insbesondere verfügt das Haus, in dem die streitgegenständliche Wohnung gelegen ist, über eine Fahrradabstellmöglichkeit. Unstreitig verfügt das Gebäude über einen - ebenfalls unstreitig nicht abschließbaren - Kellerraum in Gestalt des Durchgangs vom Keller zum Hof, der zum Abstellen von Fahrrädern nutzbar ist, jedoch nur über eine Treppe zu erreichen ist. Sofern die Beklagten meinen, dies begründe das von ihnen geltend gemachte wohnwertmindernde Merkmal "keine Fahrradabstellmöglichkeit", da der "durchschnittliche Mieter", insbesondere auch kleine Kinder und ältere Leute ihr Fahrrad nicht die Treppe hinunter tragen können und sich hierbei auf die Entscheidung der Kammer (vom 11.07.2014 - 63 S 48/14) stützen, vermag diese Auffassung nicht zu überzeugen. Die Kammer hatte in dem der vorzitierten Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt über das wohnwerterhöhende Merkmal des "abschließbaren Fahrradabstellraums" im Berliner Mietspiegel 2013 zu befinden. Dieses war im dortigen Sachverhalt nicht gegeben, da der Bereich im Keller, der zum Abstellen der Fahrräder genutzt wurde, kein Raum war und überdies nicht abschließbar. Die Kammer hat jedoch bereits mehrfach im Rahmen des wohnwerterhöhenden Merkmals "abschließbarer Fahrradabstellraum" des Mietspiegels 2013 und 2015 entschieden, dass die Erreichbarkeit über eine Treppe dem Vorliegen des wohnwerterhöhenden Merkmals nicht entgegensteht. Selbiges gilt erst recht für das wohnwertmindernde Merkmal "keine Fahrradabstellmöglichkeit".

Maßgeblich für das Vorliegen wohnwerterhöhender oder -mindernder Merkmale nach dem Mietspiegel sind grundsätzlich objektive Kriterien. Ausweislich der eingereichten Fotos ist der Fahrradabstellraum über eine Treppe mit mehreren Stufen, die ausreichend breit ist, damit ein Mensch, der ein Fahrrad trägt, diese herab und heraufsteigen kann, erreichbar. Dass der Raum, der wie auf den Fotos erkennbar durch die Mieter auch zum Abstellen von Fahrrädern genutzt wird, nicht für jeden Mieter mit einem Fahrrad nutzbar ist, da z.B. ältere Menschen oder kleinere Kinder nicht in der Lage sein werden, ein Fahrrad eine Treppe herunter zu tragen, steht dem Vorliegen des jeweiligen Merkmals entgegen der Auffassung der Beklagten grundsätzlich nicht entgegen.

Demnach ist die Merkmalgruppe 4 entgegen dem angefochtenen Urteil wegen des unstreitig wohnwerterhöhenden Merkmals der "modernen Heizung", dem kein wohnwertminderndes Merkmal gegenübersteht, positiv zu bewerten.

Zutreffend hat das Amtsgericht die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) als neutral angesehen. Entgegen der Auffassung der Klägerin liegt das wohnwerterhöhende Merkmal der "gepflegten Müllstandsfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung" aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils nicht vor. Da es bereits an einer Sichtbegrenzung fehlt, kann der Streit der Parteien über den Pflegezustand der Müllstandsfläche dahinstehen. Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts bzgl. der Müllstandsfläche. Die Mülltonnen befinden sich ausweislich

der Fotos direkt und ohne Begrenzung an einem Weg auf dem Hof; dass sie nach hinten und zu den Seiten durch eine Hecke begrenzt werden, vermag nicht eine Sichtbegrenzung i.S.d. Mietspiegels zu begründen. Offensichtlich wurden die Mülltonnen vor eine vorhandene Hecke gestellt. Nähme man in einem solchen Sachverhalt eine Sichtbegrenzung an, wäre diese auch gegeben, wenn der Vermieter die Mülltonnen schlicht an eine Hauswand stellte.

Es ergibt sich daher folgende Einordnung: Rasterfeld: K2 UW= 4,91; MW= 5,44; OW= 6,30 Größe der Wohnung: 93,99 m²

MMGr. 1 = unstreitig negativ MMGr. 2 = unstreitig neutral MMGr. 3 = unstreitig positiv MMGr. 4 = positiv MMGr. 5 = neutral Insgesamt = + 20%

Sondermerkmal = unstreitig modernes Bad (+ 0,40 Euro)

Daraus folgt folgende Berechnung: $(6,30 - 5,44) \times 20\% = 0,17$ $5,44 + 0,17 + 0,40 = 6,01$ Euro/m² $6,01 \times 93,99 = 564,88$ Euro

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

IV.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.