

Amtsgericht Mitte

Az.: 119 C 206/23



Im Namen des Volkes

Urteil

EB: 3.6.2024

In dem Rechtsstreit

[REDACTED] als Managerin GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer Thomas
[REDACTED] ihren verfahrensrechtlichen Prozessverwalter gebildet, [REDACTED]
40, 10627 Berlin, d. Geschäftsführer Gerrit Hühling, Darsenstraße 13, 14107 Berlin
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Volker Schmitt, Albertinenstraße 5c, 13086 Berlin, Gz.: 202/2023-SCH

gegen

[REDACTED], 10405 Berlin
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED] Jägerstraße 6, 10437 Berlin, Gz.: 2310/2023-SCH

hat das Amtsgericht Mitte durch die Richterin am Amtsgericht Brinks am 30.05.2024 aufgrund des Sachstands vom 10.05.2024 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Nettomiete für die Wohnung **[REDACTED]** **[REDACTED]** Straße 2, 10405 Berlin, **[REDACTED]** rechts, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Toilette mit Dusche und Bad, 1 Kellerraum, Wohnfläche 31,96 m², von bisher monatlich 297,50 € Kaltmiete, zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung wie bisher, um 44,63 € auf nunmehr monatlich 342,13 € Kaltmiete mit Wirkung ab dem 01.08.2023 zuzustimmen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 535,56 € festgesetzt.

Tatbestand

Zwischen der Klägerin als Vermieterin und dem Kläger als Mieter besteht der Mietvertrag über die im Tenor genannte Wohnung vom 09.12.2005 mit Mietbeginn 01.01.2006. Die ursprüngliche Kaltmiete betrug 239 €. Sie stieg durch die getroffene Staffelmietvereinbarung ab dem 31.12.2015 auf 284 €. Am 19.09.2019 stimmte der Beklagte der Erhöhung der Kaltmiete auf 297,50 € zu. Mit Schreiben vom 30.05.2023 (Anlage K2, Blatt 17 ff. d.A.), dem Beklagten per Boten zugegangen am 30.05.2023, forderte die Klägerin den Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2021 zur Zustimmung zu der aus dem Klageantrag ersichtlichen Mieterhöhung bis zum 31.07.2023 auf. Der Beklagte erteilte die Zustimmung zur Mieterhöhung nicht.

Die streitgegenständliche Wohnung befindet sich in einem bis 1918 fertig gestellten Gebäude in guter Wohnlage. Sie hat eine Größe von 31,96 m².

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit WC ohne Fenster und mit einer Größe von insgesamt 3,54 m². Das Bad ist mit einem auf dem Boden stehenden WC ausgestattet (Anlage B8, Blatt 125 d.A.). 1a

Die Küche verfügt über einen vom Beklagten angeschafften Herd mit Ceranfeld.

Die Wohnung ist überwiegend mit modernen Fenstern (Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster) ausgestattet. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Die Wohnung verfügt über eine nicht mit einer Tür versehene Nische mit einer Größe von 0,52 m x 0,73 m.

Im Hof befinden sich Fahrradständer wie auf den Fotos Anlage B7, Blatt 45 d.A., und Blatt 112 d.A. abgebildet. Es handelt sich um Fahrradständer mit einer Anschließmöglichkeit nur jeweils an einem Rad. Der Innenhof ist durch eine abschließbare Hauseingangstür geschützt. Der Energieverbrauchskennwert (Heizung/ Warmwasser) ist kleiner als 120 kWh(m2A). Die Wohnung befin-

det sich in einem im Quergebäude. Die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung betragen ca. 24 m bzw. ca. 35 m (Aufnahme aus Google-Earth, Anlage B9, Blatt 133 d.A.). In der Nähe der Fenster der Wohnung befindet sich eine zur Nachbarbebauung gehörige Feuerleiter. (Foto Anlage B8, Blatt 124 d.A.). Die Wohnung sowie das Gebäude wurden im Jahr 2000/2001 umfassend saniert (u.a. Verstärkung Strom, Elektroverteilung neu, Fenster neu, Steigleitungen/Abwasser, Wasser, Warmwasser, Heizung, Heizkörper neu, Grundrissgestaltung neu). Im vom Beklagten bewohnten Quergebäude sind die auf dem Foto Anlage B8, Blatt 124 d.A., abgebildeten Beschädigungen im Deckenbereich, von Beklagtenseite bezeichnet als Schäden an der Dacheindeckung mit Undichtigkeit, vorhanden. Im Hof ist die Begrenzungsmauer zum Nachbargrundstück umgestürzt (Anlage B8, Blatt 123 d.A.).

Die Klägerin meint, hinsichtlich der Küche seien ein hochwertiger Bodenbelag sowie ein moderner Herd positiv zu berücksichtigen. Sie behauptet, bei dem in der Küche verlegten Bodenbelag handele es sich um Linoleum. Die Heizungsrohre in der Wohnung seien überwiegend nicht sichtbar. Die Gesamtlänge der sichtbaren Heizungsrohre betrage gemäß dem Foto Anlage B5, Bl. 42 d.A. lediglich ca. 5,23 m bei einer Gesamtlänge der Wohnungswände von ca. 34 m. Nach Ansicht der Klägerin sei die vorhandene Nische positiv als Abstellraum zu berücksichtigen. Bei den vorhandenen Fahrradständern handele es sich um Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit im Sinne des Mietspiegels. Im Gebäude befinde sich eine im Jahr 2008 eingebaute Heizungsanlage/Brennwerttechnik/ Kaskade der Firma Junkers. Die von Beklagtenseite eingereichten Fotos zeigten lediglich 2 Flächen mit abgeblätterter Farbe und einer Fläche von ca. 3 m² bei einer Gesamtfläche des Gebäudes von unstreitig ca. 2.300 m². Die Klägerin behauptet, die Wohnung befinde sich in einer besonders ruhigen Lage mit einem in der Lärmkarte Berlin ausgewiesenen Lärmpegel von maximal 40 dB.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung der Nettomiete für die Wohnung Marienburger Straße 2, 10405 Berlin, Quergebäude 3 OG rechts, bestehend aus 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Korridor, 1 Toilette mit Dusche und Bad, 1 Kellerraum, Wohnfläche 35 m², von bisher monatlich 297,50 € Kaltmiete, zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung wie bisher, um jetzt 44,63 € auf nunmehr monatlich 342,13 € Kaltmiete mit Wirkung ab dem 01.08.2023 zuzustimmen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, bei Anmietung der Wohnung sei die Küche nicht mit einem Anschluss für eine Spülmaschine ausgestattet gewesen. Der Beklagte habe den Anschluss auf eigene Kosten angeschafft und installiert. Eine Spülmaschine sei zudem nicht stellbar. Mangels ausreichenden Platzes für eine große Spülmaschine besitze er lediglich eine kleine Tischspülmaschine. Darüber hinaus sei in der Küche nur ein einfacher PVC-Boden vorhanden. Sämtliche Heizungsrohre verliefen auf Putz (Anlage B8, Blatt 126 ff. d.A.). Die Fassade des Gebäudes sei stark beschädigt (Fotos Anlage B6, Blatt 43 f. d.A.). Darüber hinaus sei nach Ansicht des Beklagten aufgrund des Schadens an der Dacheindeckung sowie der umgestürzten Begrenzungsmauer zum Nachbargrundstück von einem schlechten Instandhaltungszustand auszugehen. Es sei von einer verdichteten Bebauung im Bereich des Hinterhofs auszugehen. Der Beklagte bestreitet das Vorhandensein einer modernen Heizanlage mit Nichtwissen.

Die Klageschrift ist am 26.10.2023 bei Gericht eingegangen. Nach Anforderung des Gerichtskostenvorschusses gemäß Rechnung vom 03.11.2023 hat die Klägerin den Gerichtskostenvorschuss am 10.11.2023 eingezahlt (Gutschrift). Gemäß gerichtlicher Verfügung vom 16.11.2023 ist die Klageschrift dem Beklagten am 24.11.2023 zugestellt worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klageerhebung erfolgte gemäß § 558b Abs. 2 BGB i.V.m. § 167 ZPO fristgemäß, da die Klageschrift vor Ablauf des fünften Monats ab Zugang des Mieterhöhungsverlangens bei Gericht einging und die Zustellung demnächst erfolgte. Zwischen dem Zeitpunkt des Ablaufs der 5-Monats-Frist und der Zustellung lag ein den Umständen nach angemessener Zeitraum. Insbesondere zahlte die Klägerin den Kostenvorschuss nicht verzögert ein.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten gemäß § 558 Abs. 1 BGB Anspruch auf Zustimmung zu ei-

ner Erhöhung der Nettokaltmiete in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang.

Die Wartefrist gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB und die Sperrfrist gemäß § 558 Abs. 1 S. 2 BGB wurden eingehalten. Zwischen dem geltend gemachten Zeitpunkt der Mieterhöhung und dem Zeitpunkt des Eintritts der letzten Mieterhöhung lag ein Zeitraum von mindestens 15 Monaten, zwischen dem Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens und dem Zeitpunkt des Eintritts der letzten Mieterhöhung lag ein Zeitraum von mindestens 12 Monaten, jeweils ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen gemäß §§ 559 bis 560 BGB.

Das Mieterhöhungsverlangen erfolgte gemäß § 558a Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB in Textform und wurde unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründet.

Die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB ist eingehalten. Die geltend gemachte Miete übersteigt die drei Jahre vor dem Erhöhungszeitpunkt geschuldete Miete um nicht mehr als 15 %.

Die ortsübliche Miete für die von dem Beklagten bewohnte Wohnung beträgt nach Schätzung des Gerichts anhand des Berliner Mietspiegels 2023 gemäß § 287 ZPO i.V.m. § 558c BGB mindestens 356,35 €.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus dem Durchschnitt aller Mieten für vergleichbaren Wohnraum, die zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens gezahlt werden, gebildet (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 558 Rn. 18). Zwar wurde der Berliner Mietspiegel 2023 am 15.06.2023 veröffentlicht und somit wenige Tage nach Zugang des Mieterhöhungsschreibens am 30.05.2023. Jedoch liegt der Stichtag des Mietspiegels 2023 01.09.2022 mehrere Monate vor dem Zugang des Mieterhöhungsschreibens, weshalb es gerechtfertigt erscheint, den aktuelleren Wert des Berliner Mietspiegels 2023 für die Bemessung der ortsüblichen Vergleichsmiete heranzuziehen (s.a. AG Berlin-Mitte Urt. v. 4.2.2020 – 5 C 28/19, BeckRS 2020, 12084 Rn. 18, beck-online).

Nach dem Berliner Mietspiegel 2023 ist die Wohnung des Beklagten in das Mietspiegelfeld C1 einzuordnen. Hieraus ergibt sich grundsätzlich für die Mietberechnung ein Mittelwert von 12,19 €/m², mit einem unteren Spannenwert von 6,97 €/m² und einem oberen Spannenwert von 15,17 €/m².

Innerhalb der sich aus der Mietspiegeltabelle ergebenden Preisspanne ist die ortsübliche Miete für

die jeweilige Wohnung anhand der in der Orientierungshilfe zum Mietspiegel aufgeführten Wohnmerkmale ausgehend von dem ausgewiesenen Mittelwert zu ermitteln, wobei für jede im Berliner Mietspiegel aufgeführte Merkmalsgruppe mit überwiegend positiven Merkmalen 20 % der Differenz zum oberen Spannenwert hinzugerechnet, für jede mit überwiegend negativen Merkmalen 20 % der Differenz zum unteren Spannenwert abgezogen werden. Im vorliegenden Fall ist von dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert von 12,19 €/qm ein Abschlag von allenfalls 20 % vorzunehmen, da eine Merkmalsgruppe negativ, eine Merkmalsgruppe neutral, eine Merkmalsgruppe positiv, eine Merkmalsgruppe neutral oder negativ und eine Merkmalsgruppe neutral oder positiv zu bewerten ist.

Die Merkmalsgruppe 1 (Bad) ist aufgrund der geringen Größe des Bades von weniger als 4 m² und des nicht vorhandenen Fensters bei im Bad vorhandenem WC negativ zu bewerten. Das positive Merkmal eines hängenden WCs liegt nicht vor.

Die Merkmalsgruppe 2 (Küche) ist neutral oder im Hinblick auf die von Beklagtenseite behauptete nicht gegebene Anschluss- bzw. Stellmöglichkeit einer Spülmaschine negativ zu bewerten. Das Vorliegen eines positiv zu bewertenden hochwertigen Linoleumbodens hat die Klägerin nicht dargelegt. Sie hat keine Angaben zur Qualität des gemäß ihrer Behauptung vorhandenen Linoleums gemacht. Das von Beklagtenseite eingereichte Foto Anlage B4, Blatt 41 d.A., lässt eine Hochwertigkeit des Bodenbelags nicht erkennen. Der vorhandene Herd mit Ceranfeld wurde unstreitig vom Beklagten angeschafft und ist daher nicht positiv zu berücksichtigen.

Die Merkmalsgruppe 3 (Wohnung) sind neutral zu bewerten. Hier ist der fehlende Balkon negativ zu bewerten und die vorhandene Wärmeschutz- bzw. Schallschutzverglasung positiv. Die Nische mit einer Größe von 0,52 m x 0,73 m ist nach Auffassung des Gerichts mangels Abtrennung durch eine Tür oder Wand nicht als Einbauschrank oder Abstellkammer im Sinne der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung anzusehen und somit nicht positiv zu berücksichtigen. Dass die Heizungsrohre in der Wohnung überwiegend nicht sichtbar sind, hat die Klägerin nicht dargelegt. Anhand der von Beklagtenseite vorgelegten Fotos (Blatt 42, 126 d.A.) ist ersichtlich, dass in mehreren Bereichen der Wohnung Heizungsrohre sichtbar auf Putz verlaufen. Die Klägerseite hat nicht vorgetragen, wie viele Meter Heizungsrohre in der Wohnung verlegt sind und welcher Anteil unter bzw. auf Putz verläuft. Die Gesamtlänge der Wände ist in diesem Zusammenhang ohne Relevanz.

Die Merkmalsgruppe 4 (Gebäude) ist positiv zu bewerten. Das positive Merkmal abschließbarer

leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes (ausreichend dimensioniert) ist nicht gegeben. Im Hof des Hauses befinden sich flache Fahrradständer mit niedrigen Metallbügeln zum Einstellen der Fahrräder und einer Anschließmöglichkeit nur jeweils an einem Rad. Solche Einrichtungen stehen dem in der Merkmalgruppe 4 zunächst genannten „abschließbaren leicht zugänglichen Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes“ nicht gleich, da zwar die Fahrräder durch Befestigung eines Rades mit einem Schloss an dem niedrigen Metallbügel gegen ein einfaches Wegtragen gesichert werden können, jedoch ein ausreichender Diebstahlschutz, der die Anerkennung eines erhöhten Wohnwertes rechtfertigen würde, nicht gewährleistet wird (LG Berlin, Urteil vom 13. März 2019 – 66 S 153/18 –, Rn. 7, juris; LG Berlin, Beschluss vom 05. Juli 2018 – 66 S 35/18 –, Rn. 4, juris). Eine abschließbare Hauseingangstür stellt kein positives Wohnmerkmal im Sinne der Orientierungshilfe dar; vielmehr ist eine fehlende Abschließbarkeit negativ zu berücksichtigen. Positiv zu berücksichtigen ist jedoch der Energieverbrauchskennwert (Heizung/ Warmwasser) unter 120 kWh(m²A). Das negative Merkmal Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung ist nicht gegeben. Eine verdichtete Bebauung kann bei einem rundherum geschlossenen Innenhof mit Randmaßen von 13,50 m bis 18,00 m (LG Berlin, Urteil vom 10.04.2015 – 65 S 476/14, juris) bzw. 14,60 m und 17,00 m (LG Berlin, Urteil vom 10. Oktober 2019 – 65 S 107/19 –, Rn. 60, juris) gegeben sein. Maßgeblich ist das Vorliegen einer beengten Hofsituation mit den im Vergleich zu anderen Bebauungsarten wohnwertbeeinträchtigenden Folgen für das Wohnen (wie die beschränkte Aussicht, Belichtung, die Einsehbarkeit und Lärmübertragung) (LG Berlin, Urteil vom 10. Oktober 2019 – 65 S 107/19 –, Rn. 60, juris). Eine solche Situation ist vorliegend nicht gegeben. Die Abstände zur gegenüberliegenden Bebauung betragen ca. 24 m bzw. ca. 35 m (Aufnahme aus Google-Earth, Anlage B9, Blatt 133 d.A.); zu einem der seitlich angrenzenden Innenhöfe ist eine seitliche Begrenzung nicht ersichtlich. Auch die in der Nähe der Fenster der streitgegenständlichen Wohnung befindliche Feuerleiter rechtfertigt die Annahme einer verdichteten Bebauung u.a. aufgrund der nicht massiven, sondern lichtdurchlässigen Ausgestaltung nicht. Auch ein schlechter Instandhaltungszustand des Gebäudes liegt nicht vor. Die von Beklagtenseite eingereichten Fotos Anlage B6, Blatt 43 f. d.A., zeigen keine großen Putz- bzw. Fassadenschäden. Die Bilder Blatt 43 oben und Blatt 44 oben und unten zeigen Putzschäden von jeweils nur wenigen Quadratdezimetern, das Foto Blatt 43 unten auf der Fläche rechts neben der Tür einen Putzschaden von ca. einem Quadratmeter, sofern es sich nicht lediglich um abgeblätterte Farbe handelt. Anhand der von Klägerseite eingereichten Fotos der Außenwände des Hauses Blatt 111 ff. d.A. wird deutlich, dass es sich mit Blick auf die Gesamtfläche des Gebäudes ggf. nur um Putzschäden geringeren Ausmaßes handelt. Auf dem Foto Anlage B8, Blatt 124 d.A., wird eine Beschädigung der Deckenverputzung im Treppenhaus, jedoch kein

(erheblicher) Schaden an der äußeren Dacheindeckung als solcher nachvollziehbar. Die umgestürzte Begrenzungsmauer zum Nachbargrundstück stellt lediglich eine Beeinträchtigung der optischen Gestaltung des Hinterhofs sowie - in geringfügigem Ausmaß - der Nutzbarkeit des Gartens dar; ein Mangel des Gebäudes selbst ergibt sich hieraus nicht. Die im Jahr 2000/2001 durchgeführten Sanierungsarbeiten am Gebäude rechtfertigen jedenfalls nicht die Annahme eines im Jahr 2023 überdurchschnittlichen Sanierungszustandes. Ob das Bestreiten des Vorliegens einer modernen Heizanlage mit Nichtwissen ausreichend substantiiert ist, kann angesichts des unabhängig hiervon Überwiegens der positiven Wohnmerkmale dahinstehen.

Da sich auch bei Zugrundelegung eines Überwiegens der positiven Merkmale in der Merkmalsgruppe 2 (Küche) und des Fehlens besonderer positiver oder negativer Wohnmerkmale in der Merkmalsgruppe 5 (Wohnumfeld) und somit bei Vornahme eines Abschlags von 1,04 €/m² vom Mittelwert des Mietspiegelfelds C1 von 12,19 €/m² eine ortsübliche Miete 11,15 €/m² bzw. 356,35 € für die Wohnung ergibt und somit eine ortsübliche Miete oberhalb der geltend gemachten Miete, kann dahinstehen, ob das negative Merkmal der Merkmalsgruppe 2 „Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar“ und das positive Merkmal der Merkmalsgruppe 5 „besonders ruhige Lage“ gegeben sind.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 91a, 269 Abs. 3 Satz 2, 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von einem Monat bei dem

Landgericht Berlin II
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Verkündet am 30.05.2024


als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 31.05.2024


Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle