



Amtsgericht Lichtenberg

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 5 C 471/09

verkündet am : 09.04.2010

In dem Rechtsstreit

die B. B. [redacted],
Vertreterin
des Vertreters
[redacted]
Schützensall
[redacted]

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigter:

[redacted]

g e g e n

1. den Kl. [redacted]
2. die F. [redacted]

beide Schett. [redacted]

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:

Rechts [redacted]
Zin [redacted]

hat das Amtsgericht Lichtenberg, Zivilprozessabteilung 5, in Berlin-Lichtenberg, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 19.03.2010 durch den Richter am Amtsgericht Zintl

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für ihre von der Klägerin gemietete Wohnung [redacted], Vorderhaus, 2. Geschoss rechts, von 333,29 ZP 450

- € um 12,34 € auf 345,63 € seit dem 01.10.2009 zuzustimmen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
 3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Entfällt gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 16.07.2009 entspricht den Anforderungen des § 558a BGB. Die Klagefrist, § 558b Abs. 2 S. 2 BGB, wurde eingehalten. Abzustellen ist insoweit auf den Eingang der Klageschrift bei Gericht am 30.12.2009, weil sie den Beklagten demnächst im Sinne von § 167 ZPO zugestellt wurde. Die Klägerin hatte die Voraussetzung für eine schnellstmögliche Zustellung der Klageschrift geschaffen, indem sie dieser einen Verrechnungsscheck über die Gerichtskosten beifügte.

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin kann von den Beklagten nach § 558 BGB die aus dem Tenor zu 1) ersichtliche Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen.

Die von der Klägerin begehrte erhöhte Miete von 5,60 €/m² liegt noch unter der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1 BGB. Diese beträgt 5,726 €/m².

Unstreitig ist die von den Beklagten genutzte Wohnung in das Feld G4 des Berliner Mietspiegels 2009 mit einem Mittelwert von 4,95 €/m² und einem Oberwert von 5,62 €/m² einzuordnen.

Unstreitig ist ebenfalls, dass die Merkmalgruppe 1 der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung neutral zu bewerten ist und in den Merkmalgruppen 2 und 3 die wohnwerterhöhenden Merkmale überwiegen.

Auch die Merkmalgruppe 4 ist im Ergebnis positiv zu bewerten. Unstreitig wurde nach dem 01.07.1994 eine moderne Heizungsanlage eingebaut. Auf Seite 2 der Klageerwiderung vom 15.02.2010 haben die Beklagten ausdrücklich erklärt, nicht in Abrede zu stellen, dass die im Haus

vorhandene Heizungsanlage modern sei. Das Datum des Einbaus haben sie nicht bestritten. Dem wohnwerterhöhenden Merkmal steht kein wohnwertminderndes Merkmal gegenüber. Es kann nicht vom Vorliegen einer unzureichenden Wärmedämmung ausgegangen werden. Eine Wärmedämmung ist dann unzureichend, wenn der Wärmeschutz der Gebäudehülle hinter demjenigen Standard zurückbleibt, der für Gebäude einer bestimmten Baualtersklasse typisch ist (Kammergericht WuM 2009, 407ff; Landgericht Berlin GE 2008, 1494f). Auf eine zusätzliche Wärmedämmung zur vorhandenen Bausubstanz kommt es nicht an, weil das Aufbringen einer Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz ein wohnwerterhöhendes Merkmal darstellt (Kammergericht a.a.O.; Landgericht Berlin a.a.O.). Entscheidend ist deshalb allein, ob bei dem in Rede stehenden Gebäude der Wärmedurchgangswiderstand der Wände, Decken und Fenster schlechter ist als bei anderen Gebäuden, die um dieselbe Zeit nach Maßgabe der damals geltenden Bauvorschriften errichtet worden sind (Landgericht Berlin a.a.O.). Hier haben die Beklagten aber selbst vorgetragen, dass Gebäude noch dem Baustandard aus dem Baujahr 1935/1936 entspreche.

Nach den obigen Ausführungen kann offen bleiben, ob der Instandhaltungszustand des Gebäudes überdurchschnittlich ist.

Auch in der Merkmalgruppe 5 überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale.

Dem wohnwertmindernden Merkmal der Lage der Wohnung an einer Straße mit hoher Verkehrslärmbelastung stehen zwei wohnwerterhöhende Merkmale gegenüber.

Die nur den Mietern zugängliche Müllstandsfläche ist sichtbegrenzend gestaltet. Dies ergibt sich schon aus den von den Beklagten insoweit eingereichten Lichtbildern. Auf diesen ist deutlich zu erkennen, dass die Hecke, welche die Müllstandsfläche umgibt, etwa so hoch ist, wie die Müllbehälter. Dies ist aber für eine sichtbegrenzende Gestaltung ausreichend. Für eine bloße Sichtbegrenzung ist gerade nicht erforderlich, dass der Blick auf die Müllstandsfläche völlig verdeckt wird. Es genügt vielmehr, dass die freie Sicht auf die Müllstandsfläche in gewissem Maße eingeschränkt wird. Dafür genügt eine Hecke, die etwa so hoch ist, wie die Müllbehälter.

Es ist auch davon auszugehen, dass das Wohnumfeld auf dem Grundstück aufwändig gestaltet ist. Dabei kommt es auf den durch die Grundstücksgestaltung vermittelten Gesamteindruck an. Nicht erforderlich ist, dass sämtliche Elemente, die in der Orientierungshilfe bezüglich dieses wohnwerterhöhenden Merkmals im Klammerzusatz aufgeführt werden, vorhanden sind. Denn bei dem genannten Klammerzusatz handelt es sich lediglich um eine beispielhafte Aufzählung. Danach ist es nicht entscheidend, dass der Spielplatz, welcher sich ursprünglich im Hof befand, abgebaut wurde. Dem Vorliegen einer aufwändigen Gestaltung des Wohnumfeldes auf dem Grundstück steht deshalb auch nicht entgegen, dass sich dort nur eine Bank und nicht mehrere Bänke befinden. Entscheidend ist hier, dass die Wege neu angelegt und hochwertig gepflastert sind, der mit Rasen versehene Innenhofbereich durch eine ansprechend gestaltete

Kopfsteinmauer und zusätzliche Bepflanzung von den beleuchteten Wegen abgegrenzt und darüber hinaus terrassenförmig erhöht ist. Zudem stehen auf den Innenhof - wie sich aus den von den Parteien eingereichten Lichtbildern ergibt - mehrere große Bäume. Damit wirkt der Innenhof zum Teil parkähnlich und insgesamt überdurchschnittlich gestaltet.

Weil eine Merkmalgruppe neutral und vier Merkmalgruppen positiv zu bewerten sind, ist der Mittelwert des Mietspiegelfeldes G4, 4,95 €/m², um 80% der Spanne zum Oberwert, 5,62 €/m², also um 0,536 €/m² zu erhöhen. Hinzu kommen 0,24 €/m² für das unstrittig vorhandene Sondermerkmal Modernes Bad. Damit ergibt sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,726 €/m².

Die Kappungsgrenze, § 558 Abs. 3 BGB, ist eingehalten. Die Fristen des § 558 Abs. 1 BGB wurden gewahrt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Berufung war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 511 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 ZPO nicht vorliegen.


Ausgefertigt


Justizangestellte als UdG

