

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe

Die über den bereits für erledigt erklärten Teil hinausgehende Klage ist unbegründet.

Die Klägerin steht kein Anspruch aus § 558 BGB auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung von 250,94 € auf 257,13 € gegen den Beklagten zu. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung beträgt 3,24 €/m²/mtl., nicht 3,32 €/m²/mtl., wie die Klägerin meint.

Dies folgt aus der Anwendung des Berliner Mietspiegels 2009 sowie der Orientierungshilfe zu diesem Mietspiegel. Die Orientierungshilfe ist zwar nicht Bestandteil des (qualifizierten) Mietspiegels; sie kann jedoch hinzugezogen werden, um die Vergleichsmiete zu ermitteln, da sich mit ihr besser als durch ein Sachverständigengutachten die einzelnen wohnwertbestimmenden Umstände berücksichtigen lassen.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die Merkmalgruppe 5 nicht neutral, sondern negativ zu bewerten, da sie überwiegend wohnwertmindernde Merkmale aufweist. Dabei kann dahinstehen, ob die von dem Beklagten behauptete ungepflegte, offene Müllstandsfläche gegeben ist, denn es ist ohne Belang, ob nur ein oder sogar zwei Merkmale verwirklicht sind. Wohnwerterhöhende Merkmale sind nämlich nicht vorhanden.

Die Wohnung ist durch erhebliche Geräusentwicklung in der Umgebung belastet. Die Klägerin hat den Vortrag des Beklagten, es sei eine deutliche Geräuschbelastung durch Gewerbe zu verzeichnen, nicht erheblich bestritten. Der Beklagte hat unter Vorlage eines Lageplans substantiiert vorgetragen, welche Betriebe sich in der näheren Umgebung der Beklagtenwohnung befinden. Dabei ist von besonderer Bedeutung das Restaurant „Offenbachstuben“, das sich in unmittelbarer Nähe befindet, d.h. fast genau gegenüber der im Vorderhaus gelegenen Wohnung. Auch die Cocktailbar „Jolanda“ und ein Bierladen sind direkt benachbart. Es bedarf keiner genaueren Darlegung und Beweisaufnahme für die Tatsache, dass regelmäßiger Lieferverkehr, der meist tagsüber erfolgt, sowie der übliche Kundenverkehr dieser drei Etablissements zu einer Lärmbelastung fast rund um die Uhr führt. Denn nach der Lebenserfahrung ist allein durch die mit dem Auto vorfahrenden Kunden (tagsüber Kunden des Bierladens, abends des Restaurants und nachts der Cocktailbar) von erhöhtem Motorenlärm auszugehen, ferner von dem Lärm sich unterhaltender, ankommender oder gehender Gäste und Kunden vor den Betrieben. Zudem befindet sich die Wohnung in einem Bereich, in dem in weiterer Umgebung, d.h. insb. in den Querstraßen, viele Geschäfte und Restaurationsbetrieben ansässig sind, was zu einigem zusätzlichen Autoverkehr führt.

Demgegenüber ist das Bestreiten der Beklagten, das sich auf das einfache Verneinen von Geräuschbelastungen beschränkt, unerheblich. Sie hätte näher darlegen müssen, weshalb der Lieferverkehr für den Bierladen und das Restaurant die Wohnung des Beklagten nicht betreffen - was z.B. der Fall wäre, wenn die Belieferung von einer anderen Straße aus erfolgt - oder warum trotz der vielen gastronomischen Betrieben in der näheren Umgebung kein erhöhter Autoverkehr entsteht bzw. damit keine erhöhte Lärmbelastung einhergeht.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91, 92, 91a ZPO.

Soweit die Klage abgewiesen wurde, hat die Klägerin die anteiligen Kosten zu tragen (1/6).

Soweit der Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt wurde, bestimmt sich die Kostenverteilung nach billigem Ermessen aufgrund des bisherigen Sach- und Streitstandes gemäß § 91a ZPO. Danach hat der Beklagte die Kosten zu tragen, da die Klage ursprünglich begründet war.

Der Klägerin stand ein Anspruch auf Zustimmung zu. Unstreitig beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 250,94 € (3,24 €/m²). Der Beklagte hatte die Zustimmung auch noch nicht vorgerichtlich erklärt. Sein Schreiben vom 21.8.2009 (Bl. 54 d.A.) ist keine Zustimmungserklärung. Der Beklagte hat nicht erklärt, dass er zustimmt, sondern nur, dass er zustimmen würde, wenn die Klägerin ihrerseits die Erhöhung auf diesen Betrag begrenzt. Damit hat er seine Zustimmung nur in Aussicht gestellt bzw. allenfalls unter einer Bedingung erklärt. Die Bedingung ist aber nicht eingetreten. Die Klägerin begrenzte die Mieterhöhung nicht, sondern verlangte weiterhin eine Erhöhung auf 257,13 € und hat sogar Klage erhoben. Der Beklagte konnte auch erkennen, dass nach Ansicht der Klägerin noch keine Zustimmung vorlag. Dies ergibt sich auch aus dem Schreiben der Klägerin vom 10.9.2009, in dem sie mitteilt, das Erhöhungsverlangen bleibe in voller Höhe wirksam, sie bitte um Zustimmung. Wenn der Beklagte nun eine unbedingte Teilzustimmung hätte erklären wollen, so hätte er dies spätestens nach Erhalt des genannten Schreibens tun müssen. Er hat somit Anlass zur Klageerhebung gegeben und muss auch unter dem Gesichtspunkt des Verzuges (§§ 286, 280 BGB) die Kosten insoweit tragen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Berufung war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 511 Abs. 4 ZPO nicht vorliegen.

[Redacted]

Ausgefertigt

[Handwritten Signature]

Justizangestellte



101
M2

m