


recherchiert von: **Stephan Greiner-Petter** am 01.12.2009

Gericht:	AG Tempelhof-Kreuzberg	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	26.05.2009	Normen:	§ 242 BGB, § 306 Abs 2 BGB, § 307 BGB, § 313 BGB, § 535 Abs 1 BGB, § 556 BGB, § 558 Abs 1 BGB
Aktenzeichen:	7 C 3/09		
Dokumenttyp:	Urteil		

Wohnraummiete: Mieterhöhungsverlangen wegen Unwirksamkeit der Klausel über Schönheitsreparaturen

Orientierungssatz

Ein Mieterhöhungsverlangen eines Vermieters, das formal und materiell wirksam ist, und mit dem dieser durch eine einvernehmliche Vertragsänderung die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben will, stellt keine unzulässige Rechtsausübung im Sinne des § 242 BGB oder illegitime Nötigung dar, auch wenn es sich nur an Mieter richtet, die es abgelehnt hatten, ihren bestehenden Mietvertrag durch eine wirksame Schönheitsreparaturklausel zu ergänzen (Rn.22).

Fundstellen

Grundeigentum 2009, 1051 (red. Leitsatz und Gründe)

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die in der G Straße Berlin gelegene Wohnung von bisher 197,66 EUR um 28,24 EUR auf 225,90 EUR pro Monat mit Wirkung zum 01.11.2008 zuzustimmen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt mit der vorliegenden Klage von dem Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung.
- 2 Die Beklagte ist seit 01.12.1994 Mieterin der im Tenor genannten Wohnung. Diese verfügt über zwei Zimmer, eine Küche, ein Bad, eine Diele, eine Speisekammer und einen Balkon. Als Wohnfläche wurden im Mietvertrag insgesamt 54,38 m² vereinbart. Die von der Beklagten zu entrichtende Nettokaltmiete betrug 197,66 EUR monatlich. Sie war länger als 15 Monate

vor Zugang des Erhöhungsverlangens unverändert. Mit Schreiben vom 01.06.2006 teilte die Klägerin der Beklagten mit, die Neuvermessung der Wohnung habe ergeben, dass die tatsächliche Wohnungsgröße 55,11 m² betrage.

- 3 Mit Schreiben vom 21.08.2008 beehrte die Klägerin vom Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2007 die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete von 197,66 EUR auf monatlich 225,90 EUR mit Wirkung zum 01.11.2008. Hinsichtlich der Einzelheiten des Mieterhöhungsverlangens wird auf das vorgenannte Schreiben Bezug genommen. Die Beklagte verweigerte im August 2008 die Zustimmung.
- 4 Die Wohnung ist in das Mietspiegelfeld E 6 des Berliner Mietspiegels 2007 einzuordnen. Sie ist nicht mit einer Sammelheizung ausgestattet, wofür die Klägerin einen Abzug von 0,69 EUR/m²/Monat im Erhöhungsverlangen berücksichtigt hat. Einen weiteren Abzug von 0,19 EUR hat sie für die Lage der Wohnung im Erdgeschoss vorgenommen. In der Wohnung befindet sich ein rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss. Das Wohnhaus verfügt über eine zusätzliche Wärmedämmung, die 1986 angebracht wurde und eine Dicke von 6 cm aufweist. Die Müllstandsfläche ist gestaltet und abschließbar.
- 5 Die Klägerin behauptet, die Wohnung habe eine tatsächliche Größe von 55,11 m².
- 6 Die Klägerin beantragt,
- 7 wie erkannt.
- 8 Die Beklagte beantragt,
- 9 die Klage abzuweisen.
- 10 Sie trägt vor, die tatsächliche Wohnungsgröße betrage 54,38 m². Das Mieterhöhungsverlangen sei als unzulässiges Druckmittel verwandt worden, um sie zu einer Vertragsänderung (Übernahme der Schönheitsreparaturen, weil die in den Mietverträgen der Klägerin enthaltene Klausel nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam ist) zu bestimmen. Dies sei eine illegitime Nötigung. Im Übrigen meint sie, die Klägerin habe die Klagefrist versäumt, weil diese mit ihrer Ablehnung der Zustimmung im August 2008 zu laufen begonnen habe.
- 11 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 12 Die zulässige Klage ist begründet.
- 13 Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung aus § 558 Abs. 1 BGB. Der verlangte Mietzins übersteigt nicht die üblichen Entgelte für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.
- 14 Die Klagefrist des § 558b Abs. 2 BGB wurde gewahrt. Die Klage wurde am 16.01.2009 und damit innerhalb der Klagefrist eingereicht (§§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB). Entgegen der Auffassung der Beklagten begann die Klagefrist nicht schon mit der Zustimmungsverweigerung im August 2008. Eine solche Auslegung lässt der Gesetzestext nicht zu. Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 558b Abs. 1 Satz 2 BGB beginnt die Klagefrist vielmehr mit Ablauf der

Zustimmungsfrist des § 558b Abs. 1 Satz 1 BGB und zwar unabhängig davon, ob und wann der Mieter die Zustimmung verweigert hat.

- 15 Unstreitig ist die Wohnung in das Mietspiegelfeld E 6 des Berliner Mietspiegels einzuordnen. Das Feld weist einen Mittelwert von 4,85 EUR, einen unteren Wert von 4,34 EUR und einen oberen Wert von 5,50 EUR aus. Da die Wohnung nicht mit einer Sammelheizung ausgestattet ist, sind diese Beträge ausweislich der Anmerkungen zur Mietspiegeltabelle um jeweils 0,69 EUR zu kürzen. Ferner ist Miete um 0,19 EUR je Quadratmeter Wohnfläche zu kürzen, weil das Sondermerkmal "Lage der Wohnung im Erdgeschoss" gegeben ist.
- 16 Von den zur Spanneneinordnung heranzuziehenden Merkmalgruppen sind die Gruppen 3, 4 und 5 positiv zu bewerten, die Gruppe 3 wegen des rückkanalfähigen Breitbandkabelanschlusses, die Gruppe 4 wegen der zusätzlichen Wärmedämmung und die Gruppe 5 wegen der gestalteten und abschließbaren Müllstandsfläche.
- 17 Danach ergibt sich als ortsübliche Vergleichsmiete ein Betrag von 4,36 EUR/m². Selbst auf der Grundlage der im Mietvertrag vereinbarten und von der Beklagten behaupteten Wohnfläche von 54,38 EUR m² ist die ortsübliche Vergleichsmiete mit 237,10 EUR anzusetzen und übersteigt die ortsübliche Miete die von der Klägerin begehrte. Aus diesem Grund kann der Streit der Parteien über die tatsächliche Wohnungsgröße offen bleiben.
- 18 Die ortsübliche Vergleichsmiete wäre dann wie folgt zu berechnen:

19

Mittelwert Mietspiegelfeld E 6	4,85 EUR
Abschlag für fehlende Sammelheizung	- 0,69 EUR
Abschlag für Lage im Erdgeschoss	- 0,19 EUR
zzgl. 60 % der oberen Spanne	
(5,50 EUR - 4,85 EUR = 0,65 EUR x 60%)	0,39 EUR
ortsübliche Miete je m ² Wohnfläche	4,36 EUR
ortsübliche Vergleichsmiete bei 54,38 m ² Wohnfläche	237,10 EUR

- 20 Die begehrte Miete von 225,90 EUR liegt nach alledem innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- 21 Die Klägerin hat den Beklagten schriftlich formgerecht zur Zustimmung aufgefordert. Der Mietzins ist seit mehr als einen Jahr unverändert; auch die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB ist eingehalten.
- 22 Das Zustimmungsbegehren stellt keine unzulässige Rechtsausübung im Sinne des § 242 BGB oder illegitime Nötigung dar. Die Übernahme der Schönheitsreparaturen stellt wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung dar, d.h. einen Teil des Entgeltes, das der Vermieter für die Wohnung erhält. Vermieter, die eine Schönheitsreparaturenklausel verwandt haben, die nach der Rechtsprechung der letzten Jahre unwirksam ist, erleiden einen wirtschaftlichen Verlust. Das Ansinnen der Klägerin, diesen durch eine einvernehmliche Vertragsänderung oder durch eine nach dem Gesetz zulässige Erhöhung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zu kompensieren, ist nicht als verwerflich anzusehen.
- 23 Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Ziffer 11 und 711 ZPO.

© juris GmbH