

<b>Gericht:</b>	AG Berlin-Mitte
<b>Entscheidungsdatum:</b>	09.02.2023
<b>Aktenzeichen:</b>	27 C 137/22
<b>Dokumenttyp:</b>	Urteil
<b>Quelle:</b>	
<b>Norm:</b>	§ 558c BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	AG Berlin-Mitte, Urteil vom 9. Februar 2023 – 27 C 137/22 –, juris

---

Fundstellen

Grundeigentum 2023, 402-403 (red. Leitsatz und Gründe)

### Tenor

1. Die Beklagten werden verurteilt, der Erhöhung des Nettokaltmietzinses für die Wohnung Isländische Straße ..., ... B., Vorderhaus, Erdgeschoss rechts, von monatlich 606,24 € um weitere 28,33 € auf monatlich 634,57 € ab dem 1. Juni 2022 zuzustimmen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

### Tatbestand

- 1 Zwischen dem Kläger als Vermieter und den Beklagten als Mieter besteht auf der Grundlage des Vertrages vom 21.9.2004 ein Mietverhältnis über die aus dem Klageantrag ersichtliche Wohnung. Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Kopie, Blatt 8 ff. der Akten, Bezug genommen. Die Mietsache ist 80,94 qm groß und vermietet mit einer Zentralheizung, Bad und Innen- WC ausgestattet. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die streitgegenständliche Wohnung in das Mietspiegelfeld H 1 des B. M. 2021 einzuordnen ist.
- 2 Mit Erklärung vom 15.3.2022 beehrte der Kläger von den Beklagten zum 1.6.2022 eine Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete von 552,31 € monatlich auf 634,57 €. Wegen der weiteren Einzelheiten der Mieterhöhungserklärung wird auf die Kopie, Blatt 16 der Akten, Bezug genommen.
- 3 Die Beklagten stimmten mit Schreiben vom 30.5.2022 der Erhöhung der Nettokaltmiete auf 606,24 € zu.
- 4 Am 1.6.2019 betrug die von den Beklagten geschuldete monatliche Nettokaltmiete 552,31 €.
- 5 Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Merkmalgruppen 1 (Bad/WC) und 2 (Küche) neutral zu bewerten sind und dass in den Merkmalgruppen 3 (Wohnung) und 4 (Gebäude) die positiven Merkmale überwiegen.

- 6 Die Parteien streiten nur über die Bewertung der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld).
- 7 Laut M. sind die Hausnummer ... - ... der Isländischen Straße lärmbelastet.
- 8 Der Kläger behauptet, das Wohnumfeld auf dem Grundstück, auf dem sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, sei aufwändig gestaltet.
- 9 Der Kläger beantragt,
- 10 die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung des Nettokaltmietzinses für die Wohnung Isländische Straße ..., ... B., Vorderhaus, Erdgeschoss rechts, von monatlich 606,24 € um weitere 28,33 € auf monatlich 634,57 € ab dem 1. Juni 2022 zuzustimmen.
- 11 Die Beklagten beantragen,
- 12 die Klage abzuweisen.
- 13 Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beschluss vom 8.12.2022, Blatt 72 der Akten, durch richterliche Inaugenscheinnahme.
- 14 Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 17.1.2023, Blatt 77 der Akten, Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 15 Die Klage ist begründet. Die Beklagten sind gemäß § 558 I BGB verpflichtet, der von dem Kläger begehrten Mieterhöhung zuzustimmen.
- 16 Die Mieterhöhungserklärung vom 15.3.2022 entspricht den Anforderungen gemäß § 558 a I BGB.
- 17 Die streitgegenständliche Wohnung ist in das M. H1 des B. M. 2021 einzuordnen mit einem Mittelwert von 6,84 € und einer Spanne für die ortsübliche Vergleichsmiete von 4,89 € bis 10,11 €.
- a)
- 18 Die Merkmalgruppen 1 (Bad) und 2 (Küche) sind unstreitig neutral zu bewerten. In den Merkmalgruppe 3 (Wohnung) und 4 (Gebäude) überwiegen unstreitig die wohnwerterhöhenden Merkmale.
- 19 Die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) ist als ausgeglichen zu behandeln.
- 20 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bejaht das Gericht das Vorliegen eines aufwändig gestalteten Wohnumfeldes.
- 21 Der Innenhof des Grundstücks weist ein deutlich über das übliche Maß hinausgehendes Gestaltungsbild auf. Die gesamte Hofffläche ist durch die einheitliche Pflasterung und überwiegend gleichartige Bepflanzung in sich stimmig und harmonisch gestaltet. Es existiert eine Sitzfläche für die Mieter und ein kleiner Sandkasten. Der Pflegezustand ist überdurchschnittlich. Insgesamt wirkt der Innenhof daher sehr freundlich und lädt zum Aufenthalt ein.

- 22 Zwar ist den Beklagten zuzustimmen, dass der Innenhof relativ klein ist und dass auch die notwendigen Einrichtungen, insbesondere die Müllstandsfläche und die Fahrradabstellplätze, auf dem Hof untergebracht sind und einen Großteil der Fläche einnehmen. Auch die gärtnerische Gestaltung der Beete und Büsche an sich ist nicht aufwändig und eher einfallslos.
- 23 Insgesamt hebt sich die Gestaltung des Hofes aber deutlich sehr positiv von der üblichen Hofgestaltung in Berlin ab.
- 24 Außerdem ist bei der Bewertung des Wohnumfeldes insgesamt zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Wohnung durch die nahe liegende Bahntrasse zwar lärmbelastet ist, so wie der M. dies für die Hausnummern ... -... der Isländischen Straße ausweist. Die streitgegenständliche Mietsache weist aber keine so erhebliche Lärmbelastung auf wie zum Beispiel Wohnungen im Vorderhaus an der S. A. oder ähnlich lärmbelasteten Straßen. Das wird auch daran deutlich, dass der M. nur die 4 vorgenannten Hausnummern in der Isländischen Straße entsprechend ausweist, das an die Hausnummer ... angrenzende Gebäude Nr. ... aber schon nicht mehr als belastet eingeordnet ist.
- 25 Insgesamt ist das Wohnumfeld daher als ausgeglichen zu bewerten.
- b)
- 26 Demnach ergibt sich unter Berücksichtigung der aus den vorstehenden Entscheidungsgründen ersichtlichen 3 Merkmalgruppen, die als ausgeglichen zu behandeln sind, und den 2 Merkmalgruppen, in denen die positiven Wohnwertmerkmale überwiegen, eine ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung in Höhe von + 40% vom Mittelwert des Mietspiegelfeldes H 1.
- 27 Für die ortsübliche Vergleichsmiete der streitgegenständlichen Mietsache ergibt sich demnach folgende Berechnung:
- 28  $6,84 + (2 \times 0,654 \text{ €}) = 8,148 \text{ €}$
- 29  $8,15 \text{ €} \times 80,94 \text{ qm} = 659,66 \text{ €}$
- 30 Die vom Kläger begehrte neue Nettokaltmiete in Höhe von 634,57 € wahrt die Kapazitätsgrenze gemäß § 558 III BGB ( $552,31 \text{ €} \times 115\% = 635,16 \text{ €}$ ).
- 31 Die Klage ist daher begründet.
- 32 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I ZPO, die Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruhen auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.