

Az.: 10 C 514/21



Amtsgericht Bernau bei Berlin

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Wohnungsbaugesellschaft

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

1.

- Beklagte -

2.

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte

14050 Berlin

hat das Amtsgericht Bernau bei Berlin durch den Richter am Amtsgericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 31.01.2022 für Recht erkannt:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die im Hause im 3. OG links gelegene Wohnung Nr.10008/10038 von bisher monatlich 281,30 € um 56,26 € auf monatlich 337,56 € mit Wirkung ab dem 1.12.2021 zuzustimmen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Streitwert: 675,12 €

Tatbestand

Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete in Anspruch.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung

Die Klägerin ist

Vermieterin dieser Wohnung. Die Nettokaltmiete beträgt zurzeit 281,30 €. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 58 qm. Auf den Mietvertrag auf Bl. 4 ff wird verwiesen. Die Wohnung hat 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad und einen Kellerraum. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage. Die Wohnung verfügt über Zentralheizung und Innen-WC, eine Waschküche und einen Trockenplatz.

Die Klägerin forderte die Beklagten mit Schreiben vom 20.9.2021 auf, der Erhöhung der Nettokaltmiete auf monatlich 337,56 € zuzustimmen. Im Zustimmungsverlangen nahm der Kläger Bezug auf 6 Wohnungen. Auf Blatt 10 ff. wird verwiesen. Die Beklagten erklärten ihre Zustimmung nicht. Die Klägerin hatte bereits im Jahre 2021 eine Zustimmungsklage bei Gericht anhängig (Az: 10 C 222/21) gemacht, welche vom Amtsgericht Bernau abgewiesen wurde, weil die Bezugnahme auf einzelne Wohnungen aus einer einzigen Siedlung nicht ausreichten. Die letzte Mieterhöhung erfolgte im Jahre 2015.

Die Klage ist am 8.10.2021 bei Gericht eingegangen. Die Zustellung erfolgte am 15.11.2021. Die Klägerin zahlte die angeforderten Gerichtskosten mit Wertstellung am 22.10.2021 ein.

Die Klägerin ist der Meinung, dass die Beklagten zur Zahlung der erhöhten Miete verpflichtet seien.

Die Klägerin beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die im Hause _____ im 3. OG links gelegene Wohnung Nr.10008/10038 von bisher monatlich 281,30 € um 56,26 € auf monatlich 337,56 € mit Wirkung ab dem 1.12.2021 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Meinung, dass das Mieterhöhungsverlangen nicht ausreichend sei, weil vermutlich alle Vergleichswohnungen im Eigentum der Klägerin stünden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Denn die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung.

Die materiellen Voraussetzungen nach §§ 558, 558 a BGB liegen vor.

Die Klägerin hat mit Schreiben vom 20.09.2021 (Bl. 10) beide Beklagten um Zustimmung zur Mieterhöhung zum 1.12.2021 gebeten.

Die Bezugnahme der Klägerin in dem Mieterhöhungsschreiben gemäß § 558 a Abs.2 Nr.4 BGB auf 6 Wohnungen, davon 4 Wohnungen nicht aus derselben Siedlung, reicht aus. Grundsätzlich ist es - entgegen der Auffassung der Beklagten - nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungen aus dem eigenen Bestand der Klägerin kommen würden (vgl. Palandt-Weidenkaff § 558 a Randnr. 11). Zwar befinden sich 2 Vergleichswohnungen in der _____ in der unmittelbaren Nähe der Wohnung der Beklagten (Vergleichswohnungen: Hausnummern 9 a, und 11 c). Die Hausnummer der Wohnung der Beklagten ist „9“.

Nach der Rechtsprechung des LG FF/O Az: 16 S 6/19 und des BGH (Urt. V. 3.7.2013 – VIII ZR 354/12; BeckRS 2013, 12883, beck-online) reicht die Bezugnahme auf Vergleichswohnungen

aus einer einzigen Siedlung und dem Eigentum ein und desselben Vermieters nicht aus. Allerdings reicht es aus, wenn 3 Vergleichswohnungen nicht in derselben Siedlung liegen. Das ist dann auch der Fall. Die 4 übrigen Wohnungen () und in () liegen nicht in der Siedlung in der (), sondern auch örtlich entfernt von dieser. Für die „Vergleichbarkeit“ durch den in Anspruch genommenen Mieter reicht die Angabe der Adresse sowie Lage (Erdgeschoss oder Obergeschoß rechts/lins) aus (vgl. Palandt-Weidenkaff § 558 a Randnr. 11). Die Identifizierbarkeit reicht aus. Die Namen der Mieter der Vergleichswohnungen müssen nicht angegeben werden (vgl. Palandt aaO.).

Auf § 558 Abs.3 BGB (sog. Kappungsgrenze) ist nicht abzustellen. In () gilt nämlich die KappGrenzVO insoweit nicht mehr, als dass () dort nicht mehr verzeichnet ist. Die Klägerin verlangt eine Mieterhöhung von bisher 4,85 €/qm/Monat auf nun 5,82 €/qm/Monat (Erhöhungsbetrag 0,97 € pro qm). Damit bleibt sie unter den geringsten Mieten der Vergleichswohnungen. Da die letzte Mieterhöhung im Jahre 2015 erfolgte, ist die Miete auch seit 15 Monaten unverändert geblieben (§ 558 Abs.1 BGB). Die Zustimmungsfrist ist eingehalten. Das Schreiben vom 20.09.2021 ist den Beklagten noch im September 2021 zugegangen, weil sie bereits mit Schreiben vom 24.9. hierauf antworteten (vgl. Bl. 11). Der dritte Monat nach Zugang ist nach § 558 b BGB der 1.12. 2021.

Die Klagefrist nach § 558 b Abs.2 BGB ist eingehalten. Die Klage vom 6.10.2021 ist am 8.10.2021 bei Gericht eingegangen. Auf die Zustellung am 15.11.2021 kommt es bereits deshalb nicht an, weil gemäß § 167 ZPO auf die Einreichung abzustellen ist (vgl. Palandt-Weidenkaff § 558 b Randnr.9). Die Klägerin hat am 22.10.2021 die Gerichtskosten gezahlt. Dies mag zwar nicht demnächst im Sinne von § 167 ZPO und der von der Rechtsprechung entwickelte 2-3 Wochen-Frist für eine „demnächste Zustellung“ sein. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Klägerin nach § 558 b Abs.2 S.2 BGB bis zum 1.2.2022 hätte warten können, bis die Klage eingereicht wird. Da die Beklagten indes bereits mit Schreiben vom 24.9. das Mieterhöhungsverlangen zurückwiesen und auch nicht später im Rahmen der Frist bis 1.12.2021 dem Mieterhöhungsverlangen zustimmten, ist die „vorfristige Klagerhebung“ unschädlich.

Einwände gegen die materielle Miethöhe haben die Beklagten nicht getätigt. Die Wohnungen sind in etwa gleich groß. Dabei reicht es aus, dass die Wohnungen ungefähr vergleichbar sind. Dies ist der Fall. Die Wohnung der Beklagten hat eine Größe von 58 qm, die Vergleichswohnungen haben eine Größe von ca. 56 qm bis 62,52 qm.

Alle haben ebenfalls ein Bad/Dusche bzw. sogar eine Badewanne.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr.11, Nr.7, 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 Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

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.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Bernau bei Berlin
Breitscheidstraße 50
16321 Bernau bei Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 21.02.2022

Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Justizobersekretärin

Dokument unterschrieben
von:

am: 10.03.2022 10:25