



## Amtsgericht Fürstenwalde/Spree

Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

1.

- Kläger -

2.

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:

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

gegen

15537 Erkner

- Beklagte -

Prozessbevollm

15537 Erkner

hat das Amtsgericht Fürstenwalde/Spree durch den Richter am Amtsgericht am  
10.03.2021 aufgrund des Sachstands vom 26.02.2021 ohne mündliche Verhandlung gemäß §  
128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Kaltmiete für die Wohnung  
der Beklagten in 15537 Erkner, , Erdgeschoss  
links, um 68,25 € auf nunmehr 523,25 € mit Wirkung ab 01.06.2019  
zuzustimmen.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Kläger vor der Vollstreckung selbst Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Streitwert: 819,00 €

#### Tatbestand

Die Kläger sind Vermieter, die Beklagte ist Mieterin der im Tenor zu 1. bezeichneten Wohnung mit 3 Zimmern, WC mit Dusche/Bad und einer Wohnfläche von 68,5 m<sup>2</sup>. Die monatliche Nettokaltmiete betrug seit 2011 unverändert 455,00 €. Daneben hat die Beklagte eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung i. H. v. 140,00 € zu erbringen. Mit Schreiben vom 28.03.2019 verlangten die Kläger von der Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 68,25 € ab 01.06.2019. Zur Begründung verwiesen sie auf sechs Vergleichswohnungen mit Kaltmieten von zurnindest 8,00 €/Quadratmeter. Wegen der Einzelheiten des Mieterhöhungsverlangens wird auf Blatt 17 ff. der Akte verwiesen. Die Beklagte stimmte der begehrten Mieterhöhung in der Folge nicht zu.

Die Kläger meinen, ihr Mieterhöhungsverlangen sei ordnungsgemäß begründet. Sie behaupten, die verlangte Nettokaltmiete übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete nicht.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, die Zustimmung zur Mietzinserhöhung der Kläger vom 28.03.2019 um 68,25 € auf nunmehr 523,25 € Kaltmiete mit Wirkung ab dem 01.06.2019 für die Wohnung der Beklagten, gelegen im Erdgeschoss links im Haus in 15537 Erkner, zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet die Einhaltung der Klagefrist. Sie hält das Mieterhöhungsverlangen für formal unwirksam, weil die zur Begründung benannten Vergleichswohnungen nicht vergleichbar seien. Ferner bestreitet sie die Ortsüblichkeit der verlangten Nettokaltmiete.

Die Klageschrift ist am 22.08.2019 bei Gericht eingegangen und der Beklagten am 07.09.2019 zugestellt worden. Das Gericht hat Beweis erhoben zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitbefangene Wohnung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. vom 05.08.2019 verwiesen. Mit Zustimmung der Parteien hat das Gericht mit Beschluss vom 09.02.2021 das schriftliche Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO angeordnet und Schriftsatznachlass bis zum 26.02.2021 bewilligt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

#### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Die Klage ist zulässig. Die Klagefrist des §§ 158b Abs. 2 BGB ist gewahrt. Diese lief nach dem Mieterhöhungsverlangen vom 28.03.2019 bis zum 31.08.2019. Die am 22.08.2019 bei Gericht eingegangene Klageschrift ist der Beklagten am 07.09.2019, also alsbald und gemäß § 167 ZPO mit Rückwirkung auf den 22.08.2019 zugestellt worden.

Das Mieterhöhungsverlangen ist auch ordnungsgemäß begründet worden und hat die Überlegungsfrist für die Beklagten gemäß § 558b Abs. 2 BGB in Gang gesetzt. Insbesondere genügten die von den Klägern zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens angegebenen Vergleichswohnungen den Anforderungen des §§ 558 Abs. 2 Nr. 4 BGB. Die von der Beklagten gegen die Vergleichbarkeit der in Mieterhöhungsverlangen angegebenen Wohnungen erhobenen Einwendungen sind unerheblich. An die Vergleichbarkeit der zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogenen Vergleichswohnungen sind keine übermäßig strengen Anforderungen zu stellen. Insbesondere müssen die Wohnungen nach den Wohnwertmerkmalen des §§ 158 Abs. 2 BGB vergleichbar, nicht aber einander entsprechend oder gar identisch sein. Hierbei genügt die Vergleichbarkeit in der Gesamtschau (vergleiche Schmidt-Futterer/Börstinghaus Mietrecht § 558 a BGB Rz. 109). Diesem Maßstab entsprechenden zumindest die erforderlichen drei Vergleichswohnungen, wollte man die beiden Vergleichswohnungen mit 82 bzw. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche einmal ausnehmen, was aber ebenfalls nicht geboten erscheint (vergleiche Schmidt-Futterer-Blank/Börstinghaus Mietrecht § 558 a BGB Rz. 121 m. w. N.). Auch nach Art, Beschaffenheit und Ausstattung fehlt es nicht an der Vergleichbarkeit, auch nicht was die Heizung betrifft. Denn sowohl die streitgegenständliche Wohnung als auch die Vergleichswohnungen sind mit einer Sammelheizung ausgestattet, ohne dass diese notwendigerweise in alien Wohnungen gleich funktionieren muss. Entsprechendes gilt für die Art der Warmwasserbereitung, da die Wohnung der Beklagten unstreitig über einen zur Wohnung gehörenden Boiler fortlaufend mit Warmwasser versorgt wird. Anhand der von der Beklagten monierten Ausstattungsunterschiede lässt sich mithin nicht auf eine fehlende Vergleichbarkeit der im Mieterhöhungsverlangen angegebenen Vergleichswohnungen schließen.

Die Klage ist auch begründet. Die Beklagte schuldet die von den Klägern geltend gemachte Zustimmung zur Mieterhöhung in voller Höhe zum gemäß § 558b Abs. 1 BGB maßgebenden Zeitpunkt. Denn im Ergebnis der Beweisaufnahme ist es erwiesen, dass die verlangte Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB nicht übersteigt. Das zum Beweis für die entsprechende klägerische Behauptung eingeholte Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bachmann vom 05.08.2020 hat bestätigt, dass der verlangte Quadratmeter-Mietpreis von knapp 7,64 € die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet, vielmehr sogar noch unterhalb des vom Sachverständigen ermittelten Titelwertes von 7,67 €/Quadratmeter liegt. Das Gericht folgt dem anschaulichen und überzeugenden Gutachten des Sachverständigen. Demgegenüber sind die Einwendungen der Beklagten nicht erheblich. Denn selbst wenn man nach der Ansicht der Beklagten unter Berücksichtigung des Bahnverkehrs im Umfeld der Wohnung einen Abschlag von max. 20 % bei der vom Sachverständigen dargestellten Nutzwertermittlung (Seite 24 f des Gutachtens) vornehmen wollte (der Sachverständige hatte hier „0“ veranschlagt), wäre in der Summe der übrigen Bewertungskriterien der Mittelwert von 7,67 €/Quadratmeter nicht unterschritten.

Da auch die Kappungsgrenze von 15 % gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 BGB für Erbkner eingehalten ist, haben die Kläger Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung auf den vollen Betrag, wie verlangt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen gründen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11 und 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)

einzu legen.

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 Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

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

Das elektronische Dokument muss

- 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](http://www.justiz.de) verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 10.03.2021

Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle