

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 558, 558a Abs. 1 BGB

- 1. Das Erhöhungsverlangen muss in formeller Hinsicht Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können.**
- 2. Grundsätzlich ist der Begriff der "Wohnfläche" im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum anhand der Bestimmungen der vorliegend für preisgebundenen Wohnraum noch anwendbaren §§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO, die ab dem 01.01.2004 durch die auf Grund § 19 Abs. 1 S. 2 WoFG erlassene Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFIV; BGBl I, 2346) im Wesentlichen gleich lautend ersetzt worden sind, auszulegen und zu ermitteln.**
- 3. Soweit die Vorschriften der DIN 283 einerseits und der §§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO sowie der Wohnflächenverordnung andererseits geringfügig voneinander abweichen und bei der Ermittlung der Wohnfläche im Einzelfall unter Umständen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, kann dahinstehen, welche Berechnungsmethode anzuwenden ist.**
- 4. Die angestellten Erwägungen schließen es allerdings nicht aus, dass die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine von den obigen Ausführungen abweichende Bedeutung beimessen.**
- 5. Bleibt die aktuell geschuldete Miete netto nicht hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB zurück, besteht ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB nicht.**

LG Berlin, Urteil vom 11.07.2013; Az.: 67 S 117/13

Tenor:

Die Berufung des Beklagten und Widerklägers gegen das am 13. Februar 2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding - 8 a C 49/12 - wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Wedding sind vorläufig

vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 313 a Abs. 1, 540 Abs. 2, 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist unbegründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen keine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

a. Wegen der Zulässigkeit der Klage, namentlich der Einhaltung der Frist des § 558 b Abs. 2 Satz 2 ZPO ergeben sich keine Bedenken.

b. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht - ohne weitere Begründung - die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens vom 05.06.2011 bejaht.

Insoweit begegnet das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen keinen Bedenken. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Dies bedeutet, dass in dem Mieterhöhungsverlangen alle Voraussetzungen angegeben werden müssen, die für den Erhöhungsanspruch maßgeblich sind.

Das Begründungserfordernis in § 558a Abs. 1 BGB soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Die Begründung soll ihm "konkrete Hinweise" auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens geben, ohne dass an diese überhöhte Anforderungen gestellt werden dürfen. Es ist den Gerichten versagt, durch restriktive Auslegung und Handhabung der verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen die gesetzlichen Beschränkungen übermäßig zu verstärken und den Anspruch auf gerichtliche Durchsetzung der gesetzlich zulässigen Miete zu verkürzen (BVerfG Kammerbeschluss v. 08.09.1993 - 1 BvR 1331/92; BGH Urteil v. 12.11.2003 - VIII ZR 215/05, Rn. 11, m. w. N.). Danach muss das Erhöhungsverlangen - in formeller Hinsicht - Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können.

Diesen Anforderungen wird das Erhöhungsverlangen der Klägerin gerecht, denn es enthält alle Angaben, die die Beklagten für eine Überprüfung der sachlichen Berechtigung des Verlangens benötigen.

c. Das Erhöhungsverlangen ist jedoch, wie das Amtsgericht zutreffend ausführt, materiell unbegründet. Die streitgegenständliche Wohnung ist in das Mietspiegelfeld I 11 einzuordnen, denn die Wohnfläche übersteigt 90 qm nicht. Die von den Widerbeklagten aktuell geschuldete Miete von 745,- Euro netto bleibt nicht hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete i.S.d. § 558 Abs. 2 BGB zurück, so dass ein Anspruch des Widerklägers auf Zustimmung zur Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB nicht besteht.

aa. Der Widerkläger vermag sich nicht mit Erfolg darauf zu berufen, dass die Parteien eine Wohnfläche von 113,65 qm vereinbart hätten. Ausweislich des Mietvertrages haben die Parteien eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 83,95 qm vereinbart; dass es zu einer Änderung dieser Vereinbarung gekommen ist, hat der Widerkläger nicht zu beweisen vermocht.

Die Kammer folgt insoweit den Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung. Die Beweiswürdigung des Amtsgerichts hält sich in den Grenzen des § 286 ZPO. Die Einwände des Widerklägers hiergegen tragen nicht.

Gemäß § 286 ZPO hat das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen - hier durchgeführten - Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht für wahr zu erachten ist. Unter Beachtung der Denk- und Naturgesetze, Erfahrungssätze und der gesetzlichen Beweisregeln hat der Richter im Verlauf des Rechtsstreits gewonnene Erkenntnisse nach seiner individuellen Einschätzung zu bewerten. Der Richter muss nach der Wahrheit streben, darf sie aber nicht zu der Voraussetzung seiner Entscheidung machen. Deshalb muss er sich mit einer persönlichen Gewissheit begnügen, die den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (vgl. BGH Ur. v. 17.02.1970 - III ZR 139/67, in NJW 1970, 946ff.; Ur. v. 28.01.2003 - VI ZR 139/02; Ur. v. 03.06.2008 - VI ZR 235/07).

Diesen Anforderungen genügt die vom Amtsgericht vorgenommene Beweiswürdigung. Das Amtsgericht hat die Bekundungen des Zeugen Z zutreffend unter Beachtung der Denkgesetze gewürdigt und sodann seiner Überzeugungsbildung zugrunde gelegt. Seine Annahme, es sei bei der Vermessung der Wohnung lediglich um die Frage gegangen, ob die Widerbeklagten auch für den - unstreitig nicht in die Wohnfläche einbezogenen - Hobbyraum kalte Betriebskosten zu zahlen hätten, ist nicht zu beanstanden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der im Wege des Urkundenbeweises zu verwertenden Aussage des Zeugen in dem Verfahren 19 C 296/08 des AG Wedding. Auch dort hat der Zeuge bekundet, es habe (allein) die streitige Frage geklärt werden sollen, auf welcher Basis die Betriebs- und Heizkosten künftig abgerechnet werden sollen. Mögen sich die Parteien also auch auf eine für die Abrechnung der (warmen und kalten) Betriebskosten zugrunde zu legenden Fläche von 113,65 qm geeinigt haben, so gilt dies keineswegs für die Wohnfläche, die einer Mieterhöhung nach § 558 BGB zugrunde zu legen ist. Vorbehaltlich einer abweichenden Parteivereinbarung und anderweitiger Vorschriften sind die Betriebskosten zwar nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, § 556 a Abs. 1 S. 1 BGB. Hier haben die Parteien aber in § 1.2 des Mietvertrages eine abweichende Vereinbarung getroffen und festgelegt, dass die beheizte Fläche 103,64 qm beträgt. Dies ist nicht zu beanstanden, sondern

durch § 556a Abs. 1 BGB gerade gedeckt (vgl. auch Palandt-Weidenkaff, BGB, § 556a Rn 3 m.N.). Abweichend dazu haben sie die Wohnfläche mit ca. 83,95 qm vereinbart. Dies ist ohne weiteres zulässig und wirksam.

Der BGH (NJW 2002, 2230) führt dazu aus:

"Der Begriff der "Wohnfläche" ist auslegungsbedürftig. ... Ein allgemeiner, völlig eindeutiger Sprachgebrauch für den Begriff der Wohnfläche hat sich nicht entwickelt

aa) Grundsätzlich ist der Begriff der "Wohnfläche" im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum anhand der Bestimmungen der vorliegend für preisgebundenen Wohnraum noch anwendbaren §§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO, die ab dem 01.01.2004 durch die auf Grund § 19 Abs. 1 S. 2 WoFG erlassene Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (WoFIV; BGBl I, 2346) im Wesentlichen gleich lautend ersetzt worden sind, auszulegen und zu ermitteln.

Zwar beziehen sich die genannten Vorschriften ihrem Wortlaut nach nur auf den öffentlich geförderten Wohnraum und nicht auch auf den frei finanzierten Wohnungsbau. Sie führen jedoch in der Praxis zu sachgerechten Ergebnissen und werden in größerem Umfang auch für die Ermittlung der Wohnflächen im preisfreien Wohnraum herangezogen (Langenberg, NZM 2003, 179). Die Vorgaben, nach denen auf Grund der II. Berechnungsverordnung und der Wohnflächenverordnung die Wohnfläche zu berechnen ist, sind nicht durch die Preisbindung des Wohnraums bedingt und stehen damit in keinem inneren Zusammenhang. Für eine entsprechende Heranziehung dieser Vorschrift spricht auch, dass die DIN 283 Teil 2, die bis 1983 im frei finanzierten Wohnungsbau anwendbar war, im Wesentlichen mit §§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO und den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung übereinstimmt. Der Umstand, dass die DIN 283 seinerzeit zurückgezogen wurde, lässt sich nicht gegen ihre inhaltliche Richtigkeit verwenden. Der Grund der Aufhebung lag allein darin, dass ein Bedürfnis für eine Regelung zur Berechnung der Wohnfläche bei preisfreiem Wohnraum irrtümlich verneint wurde (Nachw. bei Langenberg, NZM 2003, 179).

Es liegt auf der Hand, dass auch im frei finanzierten Wohnungsbau ein erhebliches praktisches Bedürfnis für die Anwendung eines allgemein anerkannten Maßstabs für die Wohnflächenberechnung im Mietrecht besteht. Diesem Interesse kann durch die Heranziehung der II. Berechnungsverordnung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Im Regelfall werden deshalb ihre Vorschriften auch für Fälle der vorliegenden Art maßgebend und eine entsprechende stillschweigende Vereinbarung der Vertragsparteien im Zweifel anzunehmen sein.

bb) Soweit die Vorschriften der DIN 283 einerseits und der §§ 42 bis 44 der II. BerechnungsVO sowie der Wohnflächenverordnung andererseits geringfügig voneinander abweichen und bei der Ermittlung der Wohnfläche im Einzelfall unter Umständen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, kann dahinstehen, welche Berechnungsmethode anzuwenden ist.

cc) Die angestellten Erwägungen schließen es allerdings nicht aus, dass die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine von den obigen

Ausführungen abweichende Bedeutung beimessen. Ebenso ist es möglich, dass ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich oder nach der Art der Wohnung nahe liegender ist."

So liegt der Fall hier. Die Parteien haben in Kenntnis des Umstandes, dass die tatsächliche Wohnfläche unter Einbeziehung des Hobbyraumes tatsächlich ca. 20 qm größer ist, eine Wohnflächenvereinbarung getroffen. Hieran muss sich der Widerkläger festhalten lassen. Aus diesem Grund kommt auch eine Anwendung der sog. 10 %-Rechtsprechung des BGB nicht in Betracht. Denn der Widerkläger hat sich bei Abschluss des Mietvertrages keineswegs über die tatsächliche Wohnungsgröße geirrt, sondern diese bewusst geringer festgelegt, ohne dass es insoweit auf seine Motivation ankommt.

Nach alledem bedarf die Frage, ob die Parteien das vertraglich vereinbarte Schriftformerfordernis wirksam abbedungen haben, keiner Entscheidung.

bb. Wegen der vom Amtsgericht vorgenommenen Spanneneinordnung im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2011 greift der Widerkläger die Entscheidung mit seiner Berufung nicht an.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

3. Die Revision ist gemäß § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern.