

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 558d Abs. 3 BGB; 17 Abs. 6 EnVO

- 1. Ein Mietspiegel ist auch dann anwendbar, wenn das Erhöhungsverlangen nach dem für die Erstellung des Mietspiegels festgelegten Stichtag, aber vor dem Inkrafttreten des Mietspiegels dem Mieter zugegangen ist.**
- 2. Denn es ist Aufgabe des Gerichts, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens festzustellen (vgl. Urteil des BGH vom 29.02.2012 - VIII ZR 346/10).**
- 3. Dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens der spätere Mietspiegel noch nicht in Kraft war und dementsprechend die Mieterhöhung mit dem früheren Mietspiegel begründet wurde, steht dem nicht entgegen.**
- 4. Der Energieverbrauchskennwert ist der sich aus dem Energieverbrauch der letzten drei Jahre nach bestimmten Maßgaben unter Heranziehung bestimmter Parameter zu ermittelnde Wert.**
- 5. Ein wohnwertminderndes Merkmal liegt vor, wenn der Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a) ist.**

LG Berlin, Urteil vom 07.11.2014; Az.: 65 S 527/13

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 06.11.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg - 2 C 179/13 - wie folgt abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz trägt der Kläger.

Dieses Urteil und das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg - 2 C 179/13 - sind vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, §§ 517, 519 ZPO.

2. Die Berufung ist auch begründet. Der Kläger hat unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Zustimmung des Beklagten zu einer Mieterhöhung in Höhe von 64,04 EUR.

Die bisherige Miete von 885,95 EUR entspricht der ortsüblichen Miete.

Zu Recht hat das Amtsgericht zur Ermittlung der Ortsüblichkeit der von der Klägerin verlangten erhöhten Miete den Mietspiegel 2013 zugrunde gelegt.

Es gilt die tatsächliche Vermutung nach § 558 d Abs. 3 BGB, wonach vermutet wird, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Denn der Mietspiegel 2013 stellt einen qualifizierten Mietspiegel i.S.d. § 558 d BGB dar. Der Mietspiegel 2013 ist auch dann anwendbar, wenn, wie hier, das Erhöhungsverlangen nach dem für die Erstellung des Mietspiegels 2013 festgelegten Stichtag, aber vor dem Inkrafttreten des Mietspiegels 2013 dem Mieter zugegangen ist. Denn es ist Aufgabe des Gerichts, die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens festzustellen (vgl. Urteil des BGH vom 29.02.2012 - VIII ZR 346/10, des Kammergerichts vom 12.11.2009 - 8 U 106/09). Zur Klärung dieser tatsächlichen Frage ist der spätere Mietspiegel besser geeignet, da er die ortsübliche Miete zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens besser abbildet, weil der Zeitpunkt der Erhebung der Daten für die Erstellung des Mietspiegels näher am Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens liegt als der frühere Mietspiegel (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 11. Aufl. 2013, Rn. 46 zu § 558 d BGB).

Dass zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens der spätere Mietspiegel noch nicht in Kraft war und dementsprechend die Mieterhöhung mit dem früheren Mietspiegel begründet wurde, steht dem nicht entgegen. Denn die Notwendigkeit der Angaben nach § 558 a BGB dienen der Begründung des Mieterhöhungsverlangens, während es bei der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung um die materielle Berechtigung zur Mieterhöhung geht (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O.). Soweit sich der Kläger auf eine nicht hinnehmbare Rechtsunsicherheit beruft, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden, weil die Frage der Ortsüblichkeit keine Rechtsfrage, sondern eine Tatsachenfrage ist.

Unter Zugrundelegung des Mietspiegels 2013 ist die bisherige Miete von 885,94 EUR ortsüblich. Die erstinstanzliche Einteilung in das Mietspiegelfach K 7 und die

Annahme der positiven Gruppen 1 bis 3 wurden mit der Berufung nicht beanstandet.

Hinsichtlich der Gruppe 4 hat die Berufung Erfolg, soweit darauf gestellt wird, dass ein wohnwertminderndes Merkmal vorliegt, weil der Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a) ist. Ob es im streitgegenständlichen Mehrfamilienhaus Leerstände gab, kann dabei offen bleiben. Der Energieverbrauchskennwert ist der sich aus dem Energieverbrauch der letzten drei Jahre nach bestimmten Maßgaben unter Heranziehung bestimmter Parameter zu ermittelnde Wert. Die Gültigkeitsdauer eines Energieausweises nach § 17 Abs. 6 EnVO besagt nicht, dass ein gültiger Energieausweis zur Ermittlung des Energieverbrauchskennwerts zwingend zugrunde zu legen ist. Denn zur Klärung der tatsächlichen Frage nach dem Energieverbrauchskennwert zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ist auf die Werte abzustellen, die den Energieverbrauchskennwert zu diesem Zeitpunkt am Besten abbilden.

Vorliegend hat der Beklagte die auf der Grundlage des Energieausweises 2009 erfolgten Behauptungen des Klägers zum Energieverbrauchskennwert erheblich bestritten, indem er statt der Werte für die Jahre 2006 bis 2008 die aktuelleren Werte für die Jahre 2010 bis 2012 vorgetragen hat. Gegen diese Werte hat der Kläger seinerseits keine durchgreifenden Einwendungen erhoben.

Der Energieverbrauchskennwert berechnet sich nach diesen Maßstäben zunächst anhand des Energieverbrauchs, den der Beklagte für die Jahre 2010 bis 2012 mitgeteilt hat (94.955 kWh für 2012, 92.616 kWh für 2011, 92.567 für kWh für 2010). Wie in der als Anlage K 21 vom Kläger eingereichten Kundeninformation dargelegt wurde, ist sodann eine Umrechnung mit dem Faktor 0,9 zur Ermittlung des Energiekennwerts (unterer Heizwert) vorzunehmen (85.459,4 für 2012; 83.354,4 für 2011; 83.310,3 für 2010). Sodann erfolgt eine Klimabereinigung durch Multiplizierung dieses Energiekennwerts mit den Faktoren 1,12, für 2012 1,24 für 2011; 0,95 für 2010.

Dieses Ergebnis ist durch 544,67 zu dividieren, dh, durch die Wohn- und Heizfläche von 453,89 m², die mit dem für Mehrfamilienhäuser geltenden Faktor 1,2 multipliziert wird. Dies ergibt für 2010 bis 2012 einen durchschnittlichen Energiekennwert von 170,27 kWh/ m² (175,73 kWh/ m² für 2012, 189,76 kWh/ m² für 2011 und von 145,31 kWh/ m² für 2010).

Der Warmwasseranteil ist bereits in den oben genannten Werten enthalten, da eine dezentrale Warmwasserbereitung nicht gegeben ist.

Es kann dahin gestellt bleiben, ob die Gruppe 5 negativ oder neutral zu bewerten ist. Denn selbst unter Zugrundelegung eines neutralen Merkmals entspricht die vom Kläger begehrte Erhöhung nicht der ortsüblichen Miete. Die Spanne zwischen dem mittleren und dem höheren Wert des Mietspiegelfachs K 7 beträgt 1,35. unter Berücksichtigung von drei positiven und einem negativen Merkmal sind zum Mittelwert von 6,93 ein Betrag von 0,54 (40% von 1,35) zu addieren. Das Ergebnis von 7,47 multipliziert durch die Größe der Wohnung von 118,60 m² ergibt die bisherige Miete von 885,94 EUR.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen

Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

4. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO). Die Entscheidung entspricht den höchstrichterlich entwickelten Maßstäben und beruht im Übrigen auf den Besonderheiten des Einzelfalls.