

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 558 BGB

- 1. Im Rahmen des Berliner Mietspiegels 2017 ist ein vom Vermieter zur Verfügung gestelltes Parkplatzangebot auch im Falle seiner Entgeltlichkeit wohnwerterhöhend zu berücksichtigen. Das setzt allerdings eine tatsächliche Nutzungsmöglichkeit durch den Mieter voraus.**
- 2. Von einer solchen ist nur auszugehen, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens tatsächlich einen vom Vermieter angebotenen Parkplatz angemietet oder der Vermieter ihm zuvor erfolglos die Anmietung eines Parkplatzes angeboten hat.**

LG Berlin, Urteil vom 16.10.2018, Az.: 67 S 150/18

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19. April 2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wedding – 17 C 514/17 - aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Berufungsverfahrens - an das Amtsgericht zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die statthafte, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

Der Rechtsstreit war wie geschehen unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils gemäß § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO auf den Antrag der Beklagten an das Amtsgericht zurückzuweisen. Danach darf das Berufungsgericht die Sache unter Aufhebung des Urteils zurückverweisen, soweit das Verfahren des ersten Rechtszugs an einem

wesentlichen Mangel leidet und auf Grund dieses Mangels eine umfangreiche oder aufwändige Beweisaufnahme erforderlich ist. Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

Das angefochtene Urteil beruht in mehrfacher Hinsicht auf einer fehlerhaften Behandlung des Parteivorbringens, indem es zwischen den Parteien streitige Tatsachen als unstrittig behandelt und eindeutiges Parteivorbringen offensichtlich sachwidrig und damit objektiv fehlerhaft gewürdigt hat (vgl. BVerfG, Beschl. v. 7. April 1981 - 2 BvR 911/80, BVerfGE 57, 42, Heßler, in: Zöller, ZPO, 32. Aufl. 2017, § 538 Rz. 18, 25 jeweils m.w.N.).

Das Amtsgericht hat den von dem Kläger geltend gemachten Zustimmungsanspruch gemäß § 558 Abs. 1 BGB bejaht, da die verlangte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreite. Soweit es zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete den Berliner Mietspiegel 2017 herangezogen hat, begegnet dies keinen verfahrensrechtlichen Bedenken und steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung der Kammer. Das Amtsgericht hätte für eine verfahrensfehlerfreie Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung in den Mietspiegel aber sämtlichen Vortrag der Parteien zur Kenntnis nehmen und berücksichtigen müssen. Daran fehlt es hinsichtlich der Merkmalgruppen 1, 3 und 4.

Bei der Merkmalgruppe 1 hätte das Amtsgericht das - im Urteilstatbestand zutreffend als streitig gekennzeichnete - Vorbringen der Beklagten zum wohnwertmindernden Merkmal "WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung" nicht zu Gunsten des Klägers unberücksichtigt lassen dürfen. Insoweit kommt es entscheidend darauf an, ob die von dem Kläger behauptete "Kaminentlüftung" zu einer - ausreichenden - Entlüftung führt oder nicht. Darüber ist (Sachverständigen-)Beweis zu erheben, wobei die Beklagte für das Vorliegen des Negativmerkmals die Beweislast trägt.

Im Rahmen der Merkmalgruppe 3 wiederum hat das Amtsgericht unterstellt, dass die Wohnung überwiegend über eine "Wärmeschutzverglasung" oder "Schallschutzfenster" verfüge. Die Beklagte indes hatte den Vortrag des Klägers ausdrücklich bestritten. Auch über diese Behauptung ist (Sachverständigen-)Beweis zu erheben, wobei die Beweislast den Kläger trifft. Soweit das Amtsgericht den Beweis durch Vorlage einer Rechnung als geführt angesehen hat, handelt es sich dabei einerseits um kein Strengbeweismittel i.S.d. ZPO. Andererseits wohnt der Rechnung keinerlei Beweiswert für ihre inhaltliche und sachliche Richtigkeit inne, so dass Beweiserleichterungen zu Gunsten des Klägers weder prima facie noch im Rahmen einer richterlichen Schätzung gerechtfertigt sind.

Auch den wechselseitigen Vortrag zur Merkmalgruppe 4 hat das Amtsgericht nicht verfahrensfehlerfrei zur Kenntnis genommen. Der Kläger hat zwar "Fahrradabstellplätze mit Anschlussmöglichkeit außerhalb des Gebäudes" behauptet; auch diesen Vortrag indes hatte die Beklagte ausdrücklich bestritten. Deshalb ist auch insoweit Beweis - durch Inaugenscheinnahme - zu erheben. Die Beweiserhebung wäre allerdings dann entbehrlich, wenn der darlegungs- und beweispflichtige Kläger über die Ausweisung des bisherigen Vorbringens nur fünf Fahrräder fassende Abstellvorrichtung hinaus zu keinen weiteren Abstell- und Anschlussmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes mehr vortragen könnte. Die auf dem eingereichten Lichtbild festgehaltene Abstellvorrichtung allein führt noch zu keiner Wohnwerterhöhung. Denn zum einen sichert sie lediglich die Vorderräder der dort abgestellten Fahrräder. Ein derart simpler und unzureichender Diebstahlsschutz indes reicht für eine Berücksichtigung der Abstellvorrichtung als wohnwerterhöhendes Merkmal nicht aus (vgl. LG Berlin, Beschluss v. 5. Juli 2018 - 66 S 35/18, GE 2018, 1059, juris Tz. 7). Zum anderen wäre die Möglichkeiten zur Aufbewahrung und Sicherung mit einem Fassungsvermögen von lediglich fünf Fahrrädern für das streitgegenständliche Mehrparteienhaus und die dort vorhandenen Anzahl von Fahrrädern zu unterdimensioniert, um wohnwerterhöhend Berücksichtigung finden zu können (vgl. Kammer, Urt. v. 2. März 2017 - 67 S 375/16, NZM 2018, 202,

juris Tz. 12). Auf die Einstellmöglichkeiten im vorhandenen Fahrradabstellraum kommt es nicht an, da dieser entgegen den Vorgaben des Mietspiegels nicht "leicht zugänglich" ist.

Davon ausgehend ist nunmehr durch das Amtsgericht zunächst umfänglicher Beweis zu den streitigen Wohnwertmerkmalen der Merkmalgruppen 1 und 3, womöglich auch zur Merkmalgruppe 4 zu erheben. Sofern es nach Durchführung der Beweisaufnahme noch auf die Merkmalgruppe 5 ankommen sollte, hat das Amtsgericht entsprechend § 563 Abs. 2 ZPO davon auszugehen, dass es der Bejahung des wohnwerterhöhenden Merkmals "vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW Parkplatzangebot in der Nähe" bereits ausweislich der Historie sowie des Wortlauts und der Systematik der Orientierungshilfe des Mietspiegels 2017 nicht entgegensteht, dass die vom Kläger vorgehaltenen Parkplätze - mit einer Monatsmiete von 45,00 EUR - gebührenpflichtig sind (vgl. AG Schöneberg, Urt. v. 13. April 2018 - 17 C 188/17, GE 2018, 719, juris Tz. 26). Eine Wohnwerterhöhung ist allerdings nur im Falle einer tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit gerechtfertigt. Deshalb ist für das weitere Verfahren davon auszugehen, dass ein entgeltliches Parkplatzangebot des Vermieters nur dann wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist, wenn der Mieter zum Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens tatsächlich einen vom Vermieter angebotenen Parkplatz angemietet oder der Vermieter ihm zuvor die Anmietung eines Parkplatzes erfolglos angeboten hat. Insoweit wird der Beklagten Gelegenheit zu geben sein, auf den ergänzenden Sachvortrag des Klägers im letzten nachgelassenen Schriftsatz zu erwidern. Die Beweislast für die Möglichkeit zur tatsächlichen Nutzung trägt insoweit der klagende Vermieter.

Die Kammer hat das ihr gemäß § 538 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eingeräumte Ermessen hinsichtlich einer eigenen Sachentscheidung oder einer Aufhebung und Zurückverweisung (vgl. BGH, Urt. v. 5. Juli 2011 - II ZR 188/09, NJW-RR 2011, 1365, juris Tz. 7) mit dem sich aus dem Tenor ersichtlichen Ergebnis ausgeübt. Denn eine Aufhebung und Zurückverweisung war hier wegen des Umfangs der durchzuführenden Beweisaufnahme nicht nur gerechtfertigt, sondern trotz der mit einer Aufhebung und Zurückverweisung für die Parteien verbundenen Nachteile allein wegen des Erhalts eines zumindest zweizügigen Instanzenzugs zur Überprüfung der umfangreichen neuerlichen Beweiserhebung geboten (vgl. BGH, a. a. O.).

Die Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Kosten beruhen auf den §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 713 ZPO, 47 Abs. 1, 48 Abs. 1, 41 Abs. 5 GKG. Gründe, die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO zuzulassen, bestanden nicht, weil der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zukommt noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern.