


Gericht:	LG Berlin 65. Zivilkammer
Entscheidungsdatum:	19.07.2011
Aktenzeichen:	65 S 130/10
ECLI:	ECLI:DE:LGBE:2011:0719.65S130.10.0A
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 535 BGB, § 558 Abs 1 BGB, § 4 Nr 4 WoFIV vom 25.11.2003, § 44 Abs 2 BVO 2 vom 12.10.1990
Zitiervorschlag:	LG Berlin, Urteil vom 19. Juli 2011 – 65 S 130/10 –, juris

Wohnraummietvertrag: Ermittlung der vereinbarten Wohnfläche

Orientierungssatz

1. Mangels ausdrücklicher Vereinbarung der Vertragsparteien, wie die Wohnfläche zu ermitteln sei, und mangels anderer ortsüblicher Berechnungsweise kann die Wohnfläche nach den jeweils geltenden einschlägigen Vorschriften für den preisgebundenen Wohnungsbau im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags ermittelt werden (Anschluss BGH, 22. April 2009, VIII ZR 86/08, NJW 2009, 2295).(Rn.8)

2. Auch wenn demzufolge die Wohnflächenverordnung heranzuziehen ist, deren § 4 Nr. 4 WoFIV im Unterschied zur vorher geltenden II. BerV vorsieht, die Fläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel anzurechnen, ist in Berlin deren Fläche bei einer Wohnflächenermittlung weiterhin zur Hälfte zu Grunde zulegen, da dort eine entsprechende örtliche Praxis besteht.(Rn.9)

Fundstellen

Grundeigentum 2011, 1086-1087 (red. Leitsatz und Gründe)
Verfahrensgang

vorgehend AG Neukölln, 4. März 2010, 7 C 226/08, Urteil
Diese Entscheidung wird zitiert

Rechtsprechung

Entgegen LG Berlin 18. Zivilkammer, 17. Januar 2018, 18 S 308/13

Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Anschluss BGH 8. Zivilsenat, 22. April 2009, VIII ZR 86/08

Tenor

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 04.03.2010 – 7 C 226/08 – unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für die von ihnen bewohnte Wohnung ... , von bisher 495,00 € um 77,67 € auf monatlich 572,67 € mit Wirkung ab dem 01.05.2008 zuzustimmen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten 84 % und der Kläger 16 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

- 1 Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.
- 2 Die Berufung des Klägers ist gemäß §§ 511 ff. ZPO zulässig.
- 3 Sie ist auch in der Sache teilweise erfolgreich, weil die zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen, §§ 513, 529, 546 ZPO.
- 4 Der Kläger hat gegenüber den Beklagten gemäß § 558 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete auf die zu diesem Zeitpunkt ortsübliche Vergleichsmiete um 77,67 € auf 572,67 € ab dem 01.05.2008. Soweit der Kläger einen weitergehenden Anspruch verfolgt, ist dieser nicht begründet, weil dieses die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen würde und § 558 Abs. 1 BGB nur einen Anspruch auf die Zustimmung zur Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete begründet.
- 5 Die ortsübliche Vergleichsmiete betrug im Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens Anfang des Jahres 2008 7,07 €/qm, was sich aus dem qualifizierten Berliner Mietspiegel für 2007, der gemäß § 558d Abs. 3 BGB die Vermutung in sich birgt, die ortsüblichen Vergleichsmieten widerzuspiegeln ergibt.
- 6 Anzuwenden ist hier der Mietspiegel für 2007, weil im folgenden Mietspiegel für 2009 der Ermittlungsstichtag erst der 01.10.2008 gewesen ist, so dass nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, dass diese Werte bereits im Zeitraum zuvor galten.
- 7 Maßgeblich für die von den Beklagten gemietete Wohnung ist nach ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Bezugsfertigkeit das Mietspiegelfeld G 11. Denn die Wohnung ist mit den vereinbarten 81 qm in die Größengruppe zwischen 60 und 90 qm einzuordnen.
- 8 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass für das Mieterhöhungsverlangen die vertraglich vereinbarte Größe von 81 qm zugrunde zu legen ist, weil die tatsächliche Größe nur weniger als 10 % von dieser Angabe im Vertrag abweicht. Der Bundesgerichtshof hat bereits in seinem Urteil vom 08.08.2009 (VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739ff. = NZM 2009, 613. = Grundeigentum 2009, 1038f.,

zitiert nach juris) entschieden, dass von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche auszugehen ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters um nicht mehr als 10 % davon abweicht. Hier hat die Wohnung neben der Fläche der Wohn- und zu berücksichtigenden Nebenräume von insgesamt 53,99 qm eine Terrasse mit einer von den Beklagten nur zugestandenen Größe von 48,31 qm. Diese durfte zur Hälfte der Wohnflächenermittlung zu Grunde gelegt werden. Es ergibt sich damit eine Fläche von 78,14 qm, das weicht mit 2,86 qm knapp 4 % von der Wohnflächenangabe im Mietvertrag ab. In diesem Falle ist die vertragliche Vereinbarung auch dem Mieterhöhungsverlangen zugrunde zu legen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, kann die Wohnfläche mangels ausdrücklicher Vereinbarung der Vertragsparteien, wie sie zu ermitteln sei und mangels anderer ortsüblicher Berechnungsweise, nach den jeweils geltenden einschlägigen Vorschriften für den preisgebundenen Wohnungsbau im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags ermittelt werden (ausdrücklich Urteil vom 22.04.2009 - VIII ZR 86/08). Danach wäre hier die Wohnflächenverordnung (WoFIV) für den im Januar 2006 geschlossenen Mietvertrag heranzuziehen, da diese ab 1.1.2004 gilt und die vorher geltende II. Berechnungsverordnung (II. BerV) abgelöst hat.

- 9 Nach § 4 Nr. 4 WoFIV ist im Unterschied zur vorher geltenden II. BerV die Fläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Nach § 44 Abs. 2 der II BerV in der Fassung bis zum 31.12.2003 konnten zur Ermittlung der Wohnfläche Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freisitze bis zur Hälfte angesetzt werden. Nach dieser für den preisgebundenen Wohnungsbau geltenden Regelung hat sich folglich der regelmäßige Ansatz von $\frac{1}{2}$ auf $\frac{1}{4}$ verringert.
- 10 Allerdings steht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zur Überzeugung der Kammer fest, dass die örtliche Praxis im Sinne der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs weiterhin die Flächen für Terrassen zur Hälfte bei der Wohnraumermittlung zugrunde legt.
- 11 Das Gericht hegt keine Zweifel daran, dass die vom öffentlich bestellten und vereidigten sowie hinsichtlich seiner Sachkunde dem Gericht bereits bekannten Sachverständigen ... eingeholten Auskünfte insgesamt ein repräsentatives Bild des Berliner Mietenmarkts ergeben. Der Sachverständige hat dazu in seiner Erläuterung zu dem Gutachten im Termin zur mündlichen Verhandlung dargelegt, dass er mit der ... , der ... und der ... , der Gesellschaft ... und zwei Wohnungsbaugenossenschaften Vermieter bzw. Vermittler von Wohnungen mit einem insgesamt erheblichen Wohnungsbestand befragt hat, wobei die Kammer keinen Zweifel daran hegt, dass die Angabe zutrifft, damit einen Wohnungsbestand von mehr als 10.000 Wohnungen abgedeckt zu haben, weil die Größe der erstgenannten drei Wohnungsunternehmen allgemein bekannt sehr groß sind.
- 12 Die Zweifel der Beklagten teilt das Gericht nicht. Statistische Erhebungen unterliegen stets der Kritik, dass sie nur einen möglichst repräsentativen Ausschnitt, aber eben nicht die gesamte Breite des relevanten Datenmaterials erfassen und auswerten. Auch ist es völlig unerheblich, ob die statistische Auswertung von einem Institut oder von einem einzelnen Sachverständigen vorgenommen wird. Hier hat der Sachverständige zutreffend darauf hingewiesen, dass auch der Berliner Mietspiegel, der hinsichtlich der ermittelten Mietspiegelwerte nach den gesetzlichen Anforderungen als qualifiziert gilt, nur einen relativ beschränkten Teil der Daten für die betreffenden Mietwohnungen ausgewertet hat. So beruhte er im Jahr 2005 auf der Befragung von 6.000

Mieterhaushalten (vgl. Berliner Mietspiegel 2005, Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel Endbericht, GEWOS Hamburg November 2005 S. 15), was 6.000 Mietwohnungen entspricht, und es wurden Daten von 6.800 mietspiegelrelevanten Wohnungen durch Vermieterbefragungen erhoben (ebenda S. 15), während es in Berlin 2009 einen Bestand von ca. 1,7 Mio. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegeben hat, von denen 86,1 % Mietwohnungen darstellen (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Marktübersicht Einige Zahlen zum Wohnen in Berlin). Auch wenn und soweit es im Jahr 2005 weniger Mietwohnungen gegeben haben sollte als 2009, so ändert sich dennoch an den Proportionen zwischen Bestand und erfassten Werten nichts.

- 13 Zudem hat der Sachverständige festgestellt, dass auch Größe, Lage, Ausstattung usw. der Terrasse unter Berücksichtigung des nach der Wohnflächenverordnung eingeräumten Spielraums von bis zur Hälfte eine Berücksichtigung der Terrassenfläche zur Hälfte rechtfertigt. Diese Bewertung wiederum haben die Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Denn sie können nicht bestreiten, dass die Terrasse sowohl zur Straßen- als auch zur Gartenseite gerichtet ist und diese beiden Seiten durch einen etwas schmaleren Bereich auf der Giebelseite des Hauses verbunden sind, so dass die Terrasse die Wohnung von drei Seiten umgibt, dass sie ferner durch bodentiefe Fenster aus der Wohnung einzusehen ist, sie selbst der Wohnung deshalb und aufgrund der Größe ein eigenes Gepräge verleiht.
- 14 Die weiteren Rügen der Beklagten, nämlich dass der Sachverständige eine Grundrisszeichnung aus der Akte, ohne dies ausdrücklich auf ihr zu vermerken, in sein Gutachten übernommen und die Wohnung als im Dachgeschoss gelegen bezeichnet hat, können die Überzeugungskraft des Gutachtens nicht entkräften. Die Wohnung ist bereits im Mietvertrag als DG-Wohnung, wobei "DG" die übliche Abkürzung für Dachgeschoss darstellt, bezeichnet. Sie befindet sich auch im Bereich des Daches.
- 15 Der Mittelwert des einschlägigen Mietspiegelfeldes beträgt 6,25 €/qm netto kalt. Hinzu kommen 0,26 €/qm für das moderne, aber innenliegende Bad ohne Fenster (+0,37 €/qm - 0,11 €/qm) und ein Zuschlag von 60 % der Spanne zum Oberwert, der 7,18 €/qm beträgt ($0,6 \times [7,18 - 6,25] = 0,56$). Es ergibt sich ein Wert von 7,07 €/qm, der bei 81 qm 572,67 € ausmacht. Bei der Einordnung in die Spannenbreite des Mietspiegelfeldes geht die Kammer von Folgendem aus:
- 16 Die Merkmalgruppe 1 (Bad) ist neutral zu bewerten, weil das wandhängende WC mit dem innenliegenden Spülkasten sowie die Entlüftungsanlage neben dem Sondermerkmal "modernes Bad" nicht nochmals zu berücksichtigen sind.
- 17 Die Merkmalgruppe 2 (Küche) ist positiv zu bewerten und wirkt sich mietpreiserhöhend aus, weil die Küche mit einer kompletten Einbauküche aus Ober- und Unterschränken sowie Fliesen am Boden ausgestattet ist. Diese positiven Merkmale sind nicht nur dann gegeben, wenn der Vermieter sie erstmalig im Rahmen des betroffenen Mietverhältnisses zur Verfügung stellt.
- 18 Die Merkmalgruppe 3 (Wohnung) ist unstrittig positiv zu bewerten.

- 19 Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) ist ebenfalls positiv zu bewerten. Die Beklagten bestreiten den abschließbaren Fahrradraum im Gebäude sowie den Aufzug bei einer Gebäudehöhe von weniger als 5 Obergeschossen nicht ausdrücklich.
- 20 Die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) ist ausgeglichen.
- 21 Die Wohnung liegt in der ... in Neukölln und damit nicht in guter Wohnlage und bevorzugter Citywohnlage.
- 22 Nicht ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist, dass es sich bei der ... um eine besonders ruhige Straße handele. Das pauschale Bestreiten der Beklagten reicht deshalb aus.
- 23 Es ist ebenfalls nicht näher dargelegt, dass ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück vorliegt. Es bleibt unklar, was unter "gärtnerisch fachgerechter unter bewusster Auswahl edelster Gehölze angelegt und seither in tadellosem Pflegezustand" zu verstehen sein soll.
- 24 Unerheblich ist, dass und ob das Gebäude selbst villenartig ist, denn das Wohnumfeld müsste aus höchstens zwei-(voll-)geschossigen villenartigen Gebäuden bestehen und durch diese geprägt werden, einzelne Villen reichen nicht aus. Die Fotografie im Sachverständigengutachten lässt auf einen villenartigen Charakter des Hauses auch nicht schließen. Im Übrigen reichen Ein- und Zweifamilienhäuser allein noch nicht aus, denn die Bebauung muss eine villenartige Anmutung haben, was nicht nur eine offene und relativ niedrige Bebauung, sondern auch einen bestimmten Charakter und eine bestimmte hochwertigere Qualität der Bebauung voraussetzt.
- 25 Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 und 713 ZPO.
- 26 Revisionsgründe gemäß § 543 Abs. 2 ZPO sind nicht gegeben, weil die relevanten Rechtsfragen grundsätzlicher Art höchstrichterlich bereits entschieden sind. Ein Revisionsgrund ergibt sich auch nicht aus dem Sachverständigengutachten mit der dort vorgenommenen Recherche der ortsüblichen Praxis hinsichtlich der Wohnflächenberechnung, da die Frage der Überzeugungskraft des Gutachtens eine auf den Einzelfall bezogene Frage der Rechtsfindung darstellt und hier der Sachverständige auch aus einem zweiten Grund zu dem gefundenen Ergebnis kommt.