
Datum: 04.09.2020
Gericht: Amtsgericht Bonn
Spruchkörper: Abt. 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 53/20
ECLI: ECLI:DE:AGBN:2020:0904.203C53.20.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

In pp
hat das Amtsgericht Bonn
für Recht erkannt:
Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin

Tatbestand: 1

Mit Wohnraummietvertrag vom ###.##./##.##.#### vermietete die Klägerin an die Beklagten 2
die Wohnung im 4. OG rechts des Hauses H Str. # in ##### C.

Die 2019 geschuldete Miete betrug seit mehr als 15 Monaten 723,48 € zzgl. 190,00 € 3
Betriebskostenvorauszahlung sowie weitere 55,00 € Heizkostenvorauszahlung, insgesamt
somit 968,48 €. Die Kaltmiete für die Wohnung der Beklagten war innerhalb der letzten drei
Jahre um nicht mehr als 15 % angepasst worden.

Mit Mieterhöhungsbegehren vom 25.10.2019 forderte die Klägerin die Beklagten auf, einer 4
Mieterhöhung um 35,70 € auf insgesamt 759,18 € (Kaltmiete) mit Wirkung zum 01.01.2020
zuzustimmen. Mit Email vom 18.11.2019 stimmten die Beklagten der begehrten
Mieterhöhung teilweise zu. Sie erklärten sich mit einer Erhöhung um 18,80 € auf 742,28 €
einverstanden. Die Klägerin stütze ihre Mieterhöhung auf den Bonner Mietspiegel und ging
dabei von einer Ausstattungskennziffer von 115 Punkten aus, unter anderem aufgrund der

Gemeinschaftseinrichtung Waschküche bzw. Wäschetrockner (vgl. im Einzelnen Bl. 4 d.A.). Die Mieter des Wohnkomplexes müssen zur Benutzung der Waschmaschine sowie des Wäschetrockners gegen einen Unkostenbeitrag eine Chipkarte erwerben. Für die Benutzung wird dann jeweils ein Entgelt erhoben.

Die Klägerin behauptet, durch das verlangte Nutzungsentgelt würden lediglich die anfallenden Betriebskosten wie Strom und Wasser abgerechnet. Darüber hinaus würden die entsprechenden Einnahmen den Mietern über die jährlichen Betriebskostenabrechnungen wieder gutgeschrieben. Sie ist deshalb der Ansicht, Waschküche und Wäschetrockner seien wohnwerterhöhend zu berücksichtigen.

3

Die Klägerin beantragt nach Teilklagerücknahme in Bezug auf die Mieterhöhung in Höhe von 18,80 € noch,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Erhöhung der monatlichen Miete betreffend die Wohnung im 4. OG rechts des Hauses H Str.# in ##### C von 742,28 € pro Monat um 16,90 € auf 759,18 € pro Monat zzgl. Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung mit Wirkung ab dem 01.01.2020 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Sitzungsprotokoll vom 21.08.2020 (Bl. 144f. d.A.) sowie den sonstigen Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Zustimmung zu einer weiteren Mieterhöhung aus § 558 Abs. 1 S. 1 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 742,28 € und wird damit von den Beklagten bereits bezahlt.

Die Ausstattungsmerkmale "Gemeinschaftseinrichtung Waschküche" und "Gemeinschaftseinrichtung Wäschetrockner" liegen nicht vor, so dass die Ausstattungskennziffer der streitgegenständlichen Wohnung nicht 115, sondern 111 Punkte beträgt.

Unerheblich ist zunächst der Einwand der Beklagten, die vorhandenen drei Waschmaschinen und zwei Trockner seien für die insgesamt 170 Wohneinheiten nicht ausreichend. Wie das Landgericht Bonn bezüglich des hier in Rede stehenden Objekts entschieden hat, kommt dieser Frage ausweislich der Klarstellung im Mietpreisspiegel, wonach es auf die allgemeine mietpreissteigernde Bedeutung des

4

Ausstattungsmerkmals ankommt, während die subjektive Wertschätzung unerheblich ist, keine Relevanz zu. In der Waschküche werden den Mietern unstreitig Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung gestellt, die von Vermieterseite gestellt werden. Damit liegt ein

wohnerwerthöherender zusätzlicher Nutzraum außerhalb der Wohnung vor, der seinen Zweck grundsätzlich erfüllt (LG Bonn, Urteil vom 17.05.2018, 6 S 160/17).

Waschküche und Trockner sind allerdings hier deshalb nicht berücksichtigungsfähig, weil sie den Mietern nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Die Mieter müssen unstreitig eine Chip-Karte erwerben und im Rahmen der Nutzung ein Entgelt bezahlen. Ob mit diesem Entgelt lediglich die üblichen bei einem Wasch- und Trocknungsvorgang anfallenden Betriebskosten abgerechnet werden, ist insofern nicht entscheidend. 18

Unter dem Wohnwertmerkmal der Ausstattung wird alles verstanden, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung zur Verfügung gestellt hat *und für das der Mieter keine besondere Vergütung zu zahlen hat*. Hierzu zählen zunächst alle räumlichen Ausstattungsmerkmale wie zum Beispiel auch eine Waschküche, oder Trockenräume, *soweit hierfür keine gesonderte Vergütung gezahlt wird* (Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, Rn. 66). Die entscheidende Rechtsfrage, ob es auf die Art und Weise der Vergütung ankommt, ob also das zu zahlende Entgelt sich als unmittelbare Gebühr für die Nutzung oder lediglich als mittelbarer Einzug der mit der Nutzung zusammenhängenden Betriebskosten darstellt, ist im Sinne der Beklagten verneinend zu beantworten. 19

Dies folgt sowohl aus der Bedeutung des Begriffes "Ausstattung" als auch aus Sinn und Zweck des Mietspiegels. Durch den Mietspiegel soll es Vermietern wie Mietern ermöglicht werden, sich ohne Hinzuziehung von Sachverständigen oder eigene Ermittlungen Klarheit über die ortsübliche Vergleichsmiete zu verschaffen. Diese Funktion kann der Mietspiegel aber nur dann erfüllen, wenn das Vorhandensein der angegebenen Merkmale von allen Beteiligten unmittelbar und ohne großen Aufwand selbst überprüft werden kann. Würde man der Ansicht der Klägerin folgen, wäre dieser Zweck des Mietspiegels empfindlich gestört. Denn ein Mieter, von dem für die Benutzung eines zu den Ausstattungsmerkmalen zählenden Raumes oder Objekts die Zahlung einer Gebühr verlangt wird, ist in aller Regel nicht in der Lage, selbst zu überprüfen, welche Kosten mit dieser Gebühr abgedeckt werden sollen. 20

5 21

Auch dem Gericht ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, den Vortrag der Klägerin, es handle sich bei dem Entgelt lediglich um den Ausgleich der anfallenden Betriebskosten, die später zurückerstattet würden, zu überprüfen. Wie die Beklagten richtig anmerken, spricht das Gesamtvolumen der Rückerstattung von 17,50 € für den gesamten Abrechnungszeitraum 2018 eher gegen die Richtigkeit dieser Behauptung. Entscheidend ist aber letztlich, dass es darauf nicht ankommen kann, da es dem Mieter sonst unzumutbar erschwert wird, die Berechtigung einer Mieterhöhung zu überprüfen. Richtigerweise ist daher allein darauf abzustellen, ob *formal* eine Vergütung für die Nutzung der Waschküche und des Trockners anfällt oder nicht. Der Vermieter wird hierdurch auch nicht unangemessen benachteiligt, da es ihm zu entscheiden freisteht, auf welche Weise er die Ausstattung seines Objektes monetarisieren will: über ein Nutzungsentgelt oder im Wege des Ausstattungsmerkmals bei der Bemessung der ortsüblichen Miethöhe. 22

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 23

Streitwert: bis 500,00 € 24

J 25

