
Datum: 26.03.2009
Gericht: Landgericht Bonn
Spruchkörper: 6. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 6 S 212/08
ECLI: ECLI:DE:LGBN:2009:0326.6S212.08.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bonn, 10 C 605/07
Sachgebiet: Recht (allgemein - und (Rechts-) Wissenschaften)

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das am 15.10.2008 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bonn – 10 C 605/07 – abgeändert und wie folgt neugefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Die Klägerin ist Vermieterin der vom Beklagten aufgrund des Mietvertrages vom 11.06./14.06.1993 angemieteten Wohnung im Hause I-Straße in C. Die Wohnung ist nicht preisgebunden. Nachdem die vertraglich vereinbarte Miete über einen Zeitraum von mehr als 15 Monaten unverändert war und innerhalb der letzten drei Jahre auch keine Erhöhung von

1

2

3

mehr als 20 % erfahren hatte, forderte die Klägerin den Beklagten unter Hinweis auf den Mietspiegel der Bundesstadt C mit Schreiben vom 22.06.2007 (Bl. 4 ff. GA) auf, der Anhebung der Grundmiete von 236,76 € auf 269,98 € zuzustimmen. Diese von der Klägerin begehrte Zustimmung, die der Beklagte verweigerte, ist Gegenstand des Rechtsstreits. Das Amtsgericht hat den Beklagten nach der Einholung eines schriftlichen Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. V vom 16.06.2008 (Bl. 45 ff. GA) über den Bauzustand des Mietobjekts zur Zustimmung zur Mieterhöhung auf eine monatliche Grundmiete von 260,41 € verurteilt und im übrigen die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Beklagten, mit der er die vollständige Abweisung der Klage weiterverfolgt. 4

Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Sachvortrages und beantragt die Zurückweisung der Berufung. Sie vertritt insbesondere die Auffassung, dass die in ihrer Vergleichsmietenberechnung vom 22.06.2007 (Bl. 6 GA) enthaltenen Zuschläge für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen berücksichtigungsfähig seien, weil nach dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages die Durchführung von Schönheits- und Kleinreparaturen Aufgabe der Klägerin sei. 5

Von einer weitergehenden Darstellung der maßgeblichen tatsächlichen Feststellungen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) sieht die Kammer gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO ab, weil ein Rechtsmittel gegen dieses Urteil oder gegen die Entscheidung über die Nichtzulassung der Revision offensichtlich unzulässig wäre (§§ 543 Abs. 1, 544 Abs. 1 Satz 1 ZPO, § 26 Nr. 8 Satz 1 EGZPO). 6

II. 7

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung des Beklagten hat in der Sache Erfolg. 8

Die Klägerin hat gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlich zu zahlenden Grundmiete, der sich allein aus § 558 Abs. 1 BGB ergeben könnte. Im Streitfall ist zwar die Warte- und Sperrfrist (§ 558 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB) gewahrt und auch die Einhaltung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) beachtet. Eine Anhebung der Grundmiete ist jedoch deshalb ausgeschlossen, weil die ortsübliche Vergleichsmiete die vom Beklagten derzeit geschuldete Grundmiete von 236,76 € nicht übersteigt. 9

Nach dem vom Amtsgericht eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. V vom 16.06.2008, das inhaltlich überzeugt und gegen das von den Parteien keine Einwendungen erhoben worden sind, ist davon auszugehen, dass für den Bauzustand und die Instandhaltung nach den Vorgaben des qualifizierten Mietspiegels der Bundesstadt C (2007) bei der Vergleichsmietenberechnung ein Abzug von vier Punkten vorzunehmen ist, weil der Bauzustand und die Instandhaltung des Wohnobjekts als "mangelhaft" zu bewerten ist. Unter weiterer Berücksichtigung des Umstandes, dass die Klägerin mit Schriftsatz vom 11.01.2008 (Bl. 29 ff. GA) eine dahingehende Korrektur für die Bewertung des Fußbodenbelages vorgenommen hat, dass dieser ebenfalls als "mangelhaft" zu bewerten ist, errechnet sich eine Ausstattungskennziffer von 92 nach dem Cer Mietspiegel 2007. Damit ergibt sich nach diesem Mietspiegel unter Berücksichtigung der ansonsten zwischen den Parteien nicht im Streit stehenden Parameter für das vom Beklagten bewohnte Objekt folgende Berechnung für die Vergleichsmiete: 10

VGL = Vergleichsmiete Wfl. = Wohnfläche in m² AstK = Ausstattungskennziffer Bauj. =
Baujahr L = Lage

11

Berechnung der Mietwerte für Wohnungen Baujahre ab 1949

12

$$0,0657 \times 3 (L) = + 0,1971$$

13

$$0,00834 \times 92 (AStK) = + 0,7673$$

14

$$0,00284 \times 1953 (Bauj.) = + 5,5465$$

15

$$- 5,658$$

16

$$\text{Summe:} = 0,8529 = X$$

17

Wohnfläche 20 bis 52,63 m²

18

$$5,364 \times 35,43 (Wfl.) = + 190,046$$

19

$$+ 83,572$$

20

$$\text{Summe:} = 273,618 = Y$$

21

$$X \times Y = \text{VGL oder (Wfl) VGL/m}^2$$

22

$$0,8529 \times 273,618 = 233,37 \text{ € } 35,43 = 6,59 \text{ €/m}^2$$

23

Eine Erhöhung dieser Vergleichsmiete, die geringfügig unter der derzeit gezahlten Grundmiete liegt, ist auch mit Rücksicht auf die vertraglich von der Klägerin übernommene Pflicht zur Ausführung von Schönheits- und Kleinreparaturen nicht veranlasst. Soweit der "Textliche Teil zum Qualifizierten Mietspiegel der Bundesstadt C" unter Ziffer 8.1.3 Bereinigungswerte nennt (Schönheitsreparaturen: 0,67 €/m² Wohnfläche, Kleinreparaturen: 0,09 €/m² Wohnfläche), die für den Fall bei der Berechnung der Nettokaltmiete zu berücksichtigen sein sollen, dass Schönheits- und Kleinreparaturen formularmäßig auf den Mieter abgewälzt werden, handelt es sich nicht um eine qualifizierte Angabe innerhalb des Mietspiegels im Sinne von § 558d BGB. Erforderlich für Angaben innerhalb eines qualifizierten Mietspiegels, die im Mieterhöhungsrechtsstreit grundsätzlich als gesetzliche Vermutungen gelten, ist neben der Anerkennung durch die Gemeinde die Erstellung durch eine Datenerhebung und –auswertung nach anerkannten wissenschaftlichen (statistischen) Grundsätzen. Diese müssen gewährleisten, dass der Mietspiegel ein realistisches Abbild des Wohnungsmarktes liefert (vgl. BT-Drs 14/4553 S. 57; Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 9. Aufl., §§ 558c, 558d Rdnr. 61 ff.; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Auflage, § 558d Rdnr. 3 ff.; Palandt/Weidenkaff, BGB, 68. Aufl., § 558d Rdnr. 2). Nach den im Termin zur mündlichen Verhandlung vor der Kammer vom 09.03.2009 erörterten Stellungnahmen der Bundesstadt C und des Mietervereins C/S/B e.V. vom 22.01.2009 bzw. 13.02.2009, die durch das Amtsgericht C aus einem anderen Rechtsstreit bekannt gemacht worden sind, ergibt sich, dass es sich bei den in Ziffer 8.1.3 des Mietspiegels genannten Positionen ausschließlich um Abzugsposten, nicht aber um Zuschläge handelt und zudem statistisch gesicherte Aussagen zu den Werten nicht getroffen werden können. Damit steht zum einen fest, dass der Mietspiegel mangels einer Datenerhebung insoweit nicht qualifiziert ist. Zum anderen taugen die Bereinigungswerte auch nicht zur Anhebung der Vergleichsmiete, sofern die Schönheits- und Kleinreparaturen vom Vermieter zu leisten sind. Dies entspricht auch

24

dem Grundgedanken der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes aus seinem Urteil vom 09.07.2008 VIII ZR 83/07 (WuM 2008, 487 ff.), der zur Frage von Mietzuschlägen anlässlich der Unwirksamkeit der "Schönheitsreparaturklausel mit starren Fristen" entschieden hat, dass ein Vermieter keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann, wenn der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Übertragung von Schönheits- und Kleinreparaturen beinhaltet. Abgesehen davon, dass das Gesetz einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete in dieser Form nicht vorsehe, stehe der Gewährung eines solchen Zuschlags auch der Sinn und Zweck des § 558 BGB entgegen. Dieser gehe dahin, es dem Vermieter zu ermöglichen, im Rahmen des Vergleichsmietensystems eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Durch einen an den Kosten für die Vornahme von Schönheits- und Kleinreparaturen orientierten Zuschlag würde bei der nicht preisgebundenen Wohnraummiete ein Kostenelement ohne Rücksicht auf seine Durchsetzbarkeit am Markt zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen. Hiermit wäre jedoch das vom Gesetzgeber vorgesehene System der Vergleichsmieten verlassen (BGH WuM 2008, 487 ff. Rdnr. 13 ff.). Dem schließt sich die Kammer uneingeschränkt an. Hinzu kommt im Streitfall, dass innerhalb des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages (§ 2 (1) und (2), Bl. 135 GA) bereits ein Betrag von monatlich 19,94 € (39,00 DM) als Zuschlag für Schönheitsreparaturen in der Miete enthalten ist, so dass sich die Klägerin auch unter diesem Gesichtspunkt nicht darauf berufen kann, die Übernahme von Pflichten durch den Vermieter seien in der Miete nicht eingepreist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO. 25

Von der Zulassung der Revision sieht das Berufungsgericht ab, 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). 26

Streitwert für das Berufungsverfahren: 993,30 € 27