Beglaubigte Abschrift

Amtsgericht Mitte

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 122 C 74/17 verkündet am : 07.12.2017

In dem Rechtsstreit

der K 46 Grundstücksentwicklungs GmbH,
vertreten durch d. Geschäftsführer Wulf Christmann,
Diepenseer Straße 10, 12529 Schönefeld,

Klägerin,

- Prozessbevollmächtigte:
  Rechtsanwälte LIGANT Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB,
  Knesebeckstraße 68/69, 10623 Berlin,-

g e g e n

1. die Frau Maike Ahlers,
2. die Frau Natalie Sensevy,
3. den Herrn Bartel Meyer,

sämtlich Kopenhagener Straße 46, 10437 Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
  Rechtsanwältin Carola Handwerg,
  Hiddenseer Straße 1A, 10437 Berlin,-

hat das Amtsgericht Mitte, Zivilprozessabteilung 122, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 16.11.2017 durch den Richter am Amtsgericht Dr. Rummler

f ü r R e c h t e r k a n n t :

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die Klägerin zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

ZP 450

Die Beklagten sind Mieter einer im 1. OG gelegenen Wohnung der Klägerin. Mit Schreiben vom 03.12.2013 kündigte die Klägerin Modernisierungsmaßnahmen an, welche die Beklagten nicht dulden wollten. Mit Urteil des Amtsgerichts Mitte vom 30.11.2016 (Az.: 119 C 33/14) wurden sie verurteilt, die Modernisierung u.a. in Form des Austauschs der vorhandenen Fenster zu dulden. Gegen dieses Urteil legten die Beklagten Berufung ein. Zur Abwendung der von der Klägerin angedrohten Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des AG Mitte duldeten die Beklagten die Modernisierung. In der Folgezeit wurden die alten Fenster der Wohnung gegen energiesparende Holzisolierglasfenster mit 3facher Wärmeschutzverglasung und Schallschutzklasse 2 mit einem U-Wert von 0,9 W/m²K getauscht. Weiterhin wurde ein Außenaufzug im Innenhof errichtet, der über 3 Zugangsebenen zum Haus im Erdgeschoss, zwischen dem 2. und dem 3. OG und zwischen dem 4. OG und dem Dachgeschoss verfügt. Bezüglich des Inhalts der Rechnungen der Maßnahmen wird auf Bl. 25 ff. d.A. Bezug genommen. Das Landgericht Berlin wies die auf Duldung der Modernisierung gerichtete Klage mit Urteil vom 12.06.2017 (Az.: 67 S 21/17), bezüglich dessen Inhalts auf Bl. 58 ff. d.A. Bezug genommen wird, in 2. Instanz wegen einer formellen Unwirksamkeit der Modernisierungsankündigung ab. Mit Schreiben vom 28.02. und 09.03.2017, bezüglich deren Inhalts auf Bl. 29 f. und 131 ff d.A. Bezug genommen wird, forderte die Klägerin ab dem 01.06.2017 eine Modernisierungsmieterhöhung. Wegen des Streits zwischen den Parteien über die Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung beansprucht die Klägerin die Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 2 Nr. 1 BGB erst ab dem 01.12.2017.

Die Klägerin behauptet, die in der Wohnung ursprünglich vorhandenen Fenster hätten einen U-Wert von ca. 5,0 W/m²K aufgewiesen, so dass die Maßnahme einer Energieeinsparung diene. Ohne die Duldung der Arbeiten durch die Beklagten zur Abwendung der Zwangsvollstreckung wären die Arbeiten aufgrund der neuen Modernisierungsankündigung vom 20.03.2017 im Juni 2017 durchgeführt worden. Zudem würde der formelle Fehler eine Mieterhöhung nicht generell ausschließen, sondern gemäß § 559b Abs. 2 Nr. 1 BGB nur zur Verlängerung der Frist zu ihrer Geltendmachung führen. Der Einbau neuer Fenster in der Wohnung der Beklagten habe unter Abzug des Instandsetzungsbedarfs zu Gesamtkosten in Höhe von € 34.131,17 geführt. Der insoweit vereinbarte Pauschalpreis sei erforderlich und ortsüblich gewesen. Unter Zugrundelegung des Buches „Baukosten 2014/2015" seien jedenfalls Kosten in Höhe von € 29.054,12 angemessen. Der Einbau des Aufzugs würde eine Wohnwertverbesserung darstellen, da die Beklagten schwere Gegenstände aus der Ebene zwischen 2. und 3. OG leichter nach unten in das 1. OG bringen und die Nachbarn in den oberen Geschossen leichter erreichen könnten.

Die Klägerin beantragt,

1. festzustellen, dass die Beklagten verpflichtet sind, ab dem 1. Dezember 2017 für die Wohnung Kopenhagener Straße 46, 10437 Berlin, Vorderhaus rechts und Vorderhaus 1. OG rechts fällig mit der bisherigen Mietzahlung, eine monatliche Modernisierungsmieterhöhung (Erhöhung wegen Fenstern) in Höhe von € 312,87 zu zahlen,
2. festzustellen, dass die Beklagten verpflichtet sind, ab dem 1. Dezember 2017 für die Wohnung Kopenhagener Straße 46, 10437 Berlin, Vorderhaus rechts und Vorderhaus 1. OG rechts fällig mit der bisherigen Mietzahlung, eine monatliche Modernisierungsmieterhöhung (Erhöhung wegen Einbau Aufzug) in Höhe von € 189,85 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die Wohnung hätte über historische Doppelkastenfenster und Isolierglasfenster verfügt, so dass die Angaben in der Modernisierungsankündigung nicht gleichermaßen auf alle Fenster zugetroffen hätten. Der den Beklagten zustehende Schadensersatzanspruch aus § 717 Abs. 2 ZPO würde der Mieterhöhung entgegenstehen, da diese Mieterhöhung den zu ersetzenden Schaden darstelle. Die für den Fensteraustausch angesetzten Kosten seien überhöht – unter Berücksichtigung eines Referenzwertes von ca. € 500,00 je m² Fensterfläche würde sich nur ein Mieterhöhungsbetrag von € 111,70 ergeben. Ein Architektenhonorar sei insoweit nicht erforderlich gewesen. Die Angabe eines Pauschalpreises in der Erhöhungserklärung

sei unzulässig, da angesichts der Personenidentität von Generalunternehmer und Vermieter besondere Umstände vorlägen und eine besondere Prüfbarkeit gegeben sein müsse.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere beseitigt die Möglichkeit einer Klage auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO trotz des grundsätzlichen Vorrangs der Leistungsklage nicht das Feststellungsinteresse (BGH NJW 1986, 2507 juris Rdnr. 15), jedoch unbegründet.

I.
Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf eine Modernisierungsmieterhöhung aufgrund der Schreiben vom 28.02. und 09.03.2017.

1.
Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf eine Modernisierungsmieterhöhung aufgrund des Austauschs der Fenster der Wohnung.

(1)
Der Austausch alter Fenster mit einem U-Wert von ca. 5,0 W/m²K gegen Holzisolierglasfenster mit 3facher Wärmeschutzverglasung und Schallschutzklasse 2 mit einem U-Wert von 0,9 W/m²K stellt eine Modernisierung im Sine von § 555b Nrn. 1, 4, 5 BGB dar. Es ist bereits davon auszugehen, dass der Austausch der Fenster mit einer Energieeinsparung verbunden ist. Insoweit kann offen bleiben, ob alle ausgetauschten Fenster einen U-Wert von lediglich ca. 5,0 W/m²K aufwiesen. Denn selbst wenn es sich teilweise um Isolierglasfenster gehandelt haben sollte, ist nicht erkennbar, dass diese bereits einen U-Wert von 0,9 W/m²K aufwiesen. Da somit von einer Verbesserung der Wärmedämmung auszugehen ist, führte die Maßnahme zu einer Energieeinsparung. Jedenfalls aber führt der Einbau von Fenstern mit Schallschutz zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes und zu einer Verbesserung der Wohnverhältnisse (Schmidt/Futterer, Kommentar zum Mietrecht, 13. Aufl., § 555b Rdnrn. 31, 135).

(2)
Dem Anspruch auf Mieterhöhung steht § 717 Abs. 2 ZPO nicht entgegen.

Gemäß § 717 Abs. 2 ZPO ist der Schaden zu ersetzen, der kausal durch die Abwendung der Vollstreckung eingetreten ist; die Ersatzpflicht richtet sich auf den Ausgleich der Vollstreckung durch die Wiederherstellung des zuvor bestehenden Zustandes (Zöller-Herget, Kommentar zur ZPO, 31. Aufl., § 717 Rdnr. 6 f.; Musielak-Voit, Kommentar zur ZPO, 14. Aufl., § 717 Rdnr. 12). Demnach würde der Anspruch auf die Rückgängigmachung des Austauschs der Fenster zielen und als Folge dieses Anspruchs würde der Klägerin eine Modernisierungsmieterhöhung nicht zustehen.

Doch sind auf den Anspruch die §§ 249 ff. BGB anzuwenden (Zöller-Herget, aaO., § 717 Rdnr. 3). Demzufolge sind Schäden, die auch bei einem – von der Klägerin darzulegenden und ggf. zu beweisenden – rechtmäßigen Alternativverhalten der Klägerin entstanden wären, nicht ersatzfähig (Palandt-Grüneberg, Kommentar zum BGB, 75. Aufl., vor § 249 Rdnr. 64, 66). Vorliegend beruhte die Unwirksamkeit der Modernisierungsankündigung lediglich auf formalen Gründen und die Klägerin war nicht gehindert, unter Einhaltung der zunächst nicht beachteten formalen Anforderungen eine erneute Modernisierungsankündigung auszusprechen. Der Schaden, der den Beklagten infolge der Abwendung der Zwangsvollstreckung entstand, liegt daher nicht in der Umsetzung der unzureichend angekündigten Modernisierung, sondern allenfalls darin, dass die Modernisierung früher umgesetzt werden konnte als im Fall einer erneuten und ordnungsgemäßen Ankündigung. Dass die Modernisierung in dem Fall, dass die Beklagten sie nicht zur Abwendung angedrohten Zwangsvollstreckung geduldet hätten, später umgesetzt worden wäre und wie lange diese Verzögerung konkret gedauert hätte, haben die für ihren Schadensersatzanspruch darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten jedoch nicht dargelegt, so dass nicht unterstellt werden kann, dass eine Mieterhöhung in diesem Fall erest mach dem 01.12.2017 möglich gewesen wäre. Vorliegend hat die Klägerin eingewandt, dass die Arbeiten ohne die Duldung zur Abwendung der Vollstreckung aufgrund der neuen Modernisierungsankündigung vom 20.03.2017 im Juni 2017 durchgeführt worden wären.

Dies zugrunde gelegt hätte die Klägerin die Mieterhöhung mit einer daran anschließenden Erklärung gemäß § 559b Abs. 2 Satz 1 BGB jedenfalls bis zum 01.12.2017 durchsetzen können.

Letztlich kann diese Frage dahinstehen. Denn der formelle Mangel der Modernisierungsankündigung vom 03.12.2013 hatte nicht zur Folge, dass eine Mieterhöhung ausgeschlossen war. Vielmehr war die Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB lediglich um zusätzliche drei Monate hinausgeschoben. Diese Regelung gilt sogar in dem Fall, dass eine Modernisierungsankündigung vollständig unterbleibt (BGH NJW 2011, 1220, juris Rdnr. 14 f.). Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten, der der Klageforderung entgegenstehen könnte, ist daher nicht ersichtlich.

(3)
Der Höhe nach steht der Klägerin jedoch kein Anspruch auf eine Mieterhöhung zu.

Gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB löst nur eine formell ordnungsgemäße Mieterhöhungserklärung die Mieterhöhung aus – genügt sie den Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht, ist sie unwirksam, kann aber nachgeholt werden (Schmidt/Futterer, aaO., § 559b Rdnr. 10, 46; Palandt-Weidenkaff, Kommentar zum BGB, 75. Aufl., § 559b Rdnr. 2 a.E.).

Erforderlich sind insoweit eine nachvollziehbare Berechnung des Erhöhungsbetrages, eine hinreichende Erläuterung des angegebenen Verteilungsschlüssels sowie nachvollziehbare Angaben zu den abgesetzten Kostenanteilen für eine Instandsetzung, wobei Ausgangspunkt eine Angabe der Gesamtkosten ist (Schmidt-Futterer, aaO., § 559b Rdnr. 14, 16). Die Angabe der betreffenden Kosten erfordert zwar nicht die Angabe eines jeden einzelnen Rechnungsbetrages, jedoch müssen Grund und Höhe der entstandenen Kosten nachvollziehbar sein. Dafür genügt grundsätzlich auch die Bezugnahme auf lediglich eine einzige Rechnung, wenn der Vermieter einen Pauschalpreis vereinbart hat (Schmidt-Futterer, aaO., § 559b Rdnr. 17; LG Berlin GE 2009, 844 juris Rdnr. 17 ff.).

Jedoch stimmt das erkennende Gericht den Beklagten zu, dass hier besondere Umstände vorliegen, die es nicht genügen lassen, lediglich auf einen Pauschalpreis Bezug zu nehmen. Der Geschäftsführer der Klägerin ist sowohl mit dem Geschäftsführer der ausführenden Generalunternehmerin als auch mit dem Geschäftsführer des die Arbeiten begleitenden Architektenbüros identisch. Dies berechtigt zu Zweifeln, ob die Konditionen der beauftragten und ausgeführten Leistungen marktüblich sind. Der hinter den Gesellschaften stehende Geschäftsführer und Gesellschafter profitiert auf allen Ebenen von der Durchführung der Modernisierung. Es besteht die Gefahr, dass die ausführenden Gesellschaften überhöhte Preise vereinnahmen, ohne dass auch nur ansatzweise eine objektive Kontrolle gewährleistet ist. Der Klägerin würden überhöhte Baukosten unangemessen hohe Mieterhöhungen ermöglichen, von denen sie lange Zeit profitiert. Der Mieter, der im Ergebnis die Folgen zu tragen hat, hat aufgrund der personellen Verflechtung nur eingeschränkte Möglichkeiten, die Vorgänge zu überprüfen. Demgegenüber ist ein Risiko für keines der beteiligten Unternehmen ersichtlich. Im Ergebnis besteht aufgrund der personellen Verflechtung eine erhebliche Gefahr für überhöhte Kosten zu Lasten der Mieter. Dieser Umstand kann nicht ohne Auswirkungen auf den Umfang der Erläuterungspflicht des Vermieters bleiben, der aufgrund der personellen Verflechtung einen vollen Einblick in die Kalkulation hat und sie problemlos detailliert erläutern kann. Er hat gemäß § 559 Abs. 1 BGB lediglich einen Anspruch auf Berücksichtigung der für die Wohnung „aufgewendeten" Kosten. Dies meint lediglich die notwendigen Kosten, deren Höhe der Vermieter darlegen und beweisen muss. Ein unnötiger, unzweckmäßiger oder überhöhter Aufwand darf nicht in Ansatz gebracht werden. Das heißt zwar nicht, dass der Vermieter uneingeschränkt verpflichtet ist, die Arbeiten auszuschreiben oder immer die preiswerteste Alternative zu wählen, wenn dem nachvollziehbare Gründe entgegenstehen, etwa eine längere Lebensdauer einer Maßnahme, deren Wartungsfreundlichkeit oder eine jahrelange Zusammenarbeit mit einem dem Vermieter bekannten Handwerker, dessen Leistungen nicht zu beanstanden waren und der bisher angemessene und ortsübliche Preise verlangt hat (Schmidt/Futterer, aaO., § 559 Rdnr. 59). Angesichts der dargelegten Umstände hätte die Klägerin vorliegend im Mieterhöhungsverlangen näher darlegen müssen, weshalb die Maßnahme einzig und allein von Unternehmen umgesetzt wird, die mit der Klägerin personell – und sicher auch wirtschaftlich – eng verbunden sind. Dies betrifft insbesondere die Umstände, aus denen die Wirtschaftlichkeit der Ausführung hervorgeht, obwohl auf eine Einholung anderer Angebote am Markt verzichtet wurde. Diesem Erfordernis wird das Mieterhöhungsverlangen nicht gerecht. Dies gilt vor allem deshalb, weil bereits der eigene Vortrag der Klägerin nicht erkennen lässt, woraus sich ergeben könnte, dass die der

Mieterhöhung zugrunde gelegten Preise angemessen waren. Vielmehr spricht viel dafür, dass die berechneten Preise überhöht waren. Denn unter Zugrundelegung des Buches „Baukosten 2014/2015" kommt die Klägerin dazu, dass unter Berücksichtigung der Hochwertigkeit der Fenster, eines Teuerungszuschlages von 25% und eines Generalunternehmerzuschlags von 10%, also selbst auf Basis einer für sie vorteilhaften Betrachtungsweise, unter Einrechnung des Instandsetzungsbedarfs allenfalls Kosten in Höhe von € 29.054,12 angemessen waren. Die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten liegen noch immer fast 18% über diesem Wert, ohne dass die Klägerin diese weitere Differenz begründen konnte. Die Kosten waren daher selbst nach dem klägerischen Vortrag deutlich überhöht.

2.
Einer Modernisierungsmieterhöhung wegen des Einbaus des Aufzuges steht bereits entgegen, dass insoweit nicht von einer Modernisierung im Sinne des § 555b BGB ausgegangen werden kann. Insbesondere liegt keine Erhöhung des Gebrauchswertes der Wohnung oder der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne des § 555b Nr. 4 und 5 BGB vor, da der Aufzug angesichts seiner Haltepunkte im Erdgeschoss, zwischen dem 2. und dem 3. OG und zwischen dem 4. OG und dem Dachgeschoss keinen barrierefreien Zugang zur Wohnung der Beklagten ermöglicht (vgl. dazu LG Berlin GE 2017, 1020 juris Rdnr. 4 ff. für eine Wohnung im 1. OG und einem Haltepunkt des Aufzugs zwischen dem 1. und 2. OG).

II.
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Entscheidung können Sie unter bestimmten Voraussetzungen **Berufung** einlegen, wenn Sie durch die Entscheidung in Ihren Rechten beeinträchtigt sind.

1. **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit Sie Berufung einlegen können?**

   Der Wert des Beschwerdegegenstandes muss **600,00** Euro übersteigen

   oder

   Die Berufung ist vom Gericht, das die Entscheidung getroffen hat, zugelassen worden.

2. **Müssen Sie sich anwaltlich vertreten lassen?**

   Im Berufungsverfahren müssen Sie sich von einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt vertreten lassen.
   Dies gilt für das **Einlegen** der Berufung und die **Begründung**.

3. **In welcher Form und bei welchem Gericht können Sie Berufung einlegen?**

   Die Berufung muss **schriftlich** durch Ihre Rechtsanwältin oder Ihren Rechtsanwalt beim

   Landgericht Berlin
   Littenstraße 12-17
   10179 Berlin

   eingelegt werden.

   Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt wird.
   Die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift müssen von Ihrer Rechtsanwältin/Ihrem Rechtsanwalt unterschrieben sein.

   Der Schriftsatz ist in deutscher Sprache zu verfassen.

4. Welche Fristen sind zu beachten?

Die Berufung ist innerhalb einer Notfrist von **einem Monat** bei dem oben genannten Gericht **einzulegen.**

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte. Die Berufungsschrift muss innerhalb der Frist beim Gericht eingegangen sein.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, innerhalb von **zwei Monaten** schriftlich **zu begründen.**
Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Dr. Rummler

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, den 08.12.2017

Knaack
Justizbeschäftigte

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt - ohne Unterschrift gültig.

Hinweis zur Sicherheitsleistung

Kann aufgrund der vorliegenden gerichtlichen Entscheidung eine Partei Sicherheit leisten, so ist diese durch die schriftliche, unwiderrufliche, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines im Inland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder durch Hinterlegung zu bewirken. Die Hinterlegung ist bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts - in Berlin **nur** bei dem Amtsgericht Tiergarten, Turmstraße 91, 10559 Berlin - auf dem dort erhältlichen Vordruck zu beantragen. **Bei Antragstellung ist eine Abschrift der gerichtlichen Entscheidung vorzulegen**. Die Vordruckbenutzung ist nicht vorgeschrieben, ist aber wegen der notwendigen Formalien dringend zu empfehlen. **Ohne einen Antrag kann nicht wirksam hinterlegt werden**.

Anstelle der Hinterlegung kann auch eine andere Form der Sicherheitsleistung in Betracht kommen, wenn dies in der gerichtlichen Entscheidung zugelassen ist oder wenn sich die Parteien hierüber geeinigt haben.

Dient die Sicherheitsleistung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung, kann es zweckmäßig sein, die gegnerische Partei bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten über die erfolgte Hinterlegung zu unterrichten.

Bei **Geldhinterlegungen** ist **Bareinzahlung** vorteilhaft, da das Einreichen von Schecks das Verfahren wesentlich verzögern kann.

173

Rechtsanwältin
Carola Handwerg
Hiddenseer Straße 1A
10437 Berlin

An das
Amtsgericht Mitte
Littenstraße 12 - 17
10179 Berlin

Empfangsbekenntnis

(Zustellung gem. § 174 ZPO)

Zum Geschäftszeichen: **122 C 74/17**

habe ich heute vom Amtsgericht Mitte in Sachen K 46 Grundstücksentwicklungs GmbH ./. Ahlers u.a.

eine Beglaubigte Abschrift der Entscheidung vom 07.12.2017 (Urteil) mit Hinweisen zur Sicherheitsleistung sowie begl. u. einf. Abschrift d. Schriftsatzes vom 30.11.17 sowie eine Protokollabschrift

persönlich zugestellt erhalten.

Hinweis:
Dieses Empfangsbekenntnis kann **per Telefax (030) 90 23 - 2223** schnell und kostengünstig direkt an die zuständige Geschäftsstelle des Amtsgerichts Mitte übermittelt werden (siehe oben angegebene Faxnummer.) Eine Rücksendung ist auch über die dafür vorgesehenen Kästen bei dem Kammergericht, dem Landgericht bzw. den Amtsgerichten oder per Post (bei Behörden durch Fach) möglich.

Datum: _____

(Stempel des Empfängers)

_____
Rechtsanwalt/Rechtsanwältin