AG München, Endurteil v. 29.11.2023 – 416 C 18778/23

Titel:

Zustimmung zur Mieterhöhung – Berücksichtigung einer Stichtagsdifferenz

Normenkette:

BGB § 130 Abs. 1 S. 1, § 558, § 558a, § 558b, § 558d Abs. 3

Leitsätze:

1. Nach den örtlichen Gegebenheiten in München Stadt kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Post üblicherweise vormittags oder tagsüber ausgetragen wird. Ein Mieter muss deshalb mit der abstrakten Möglichkeit rechnen, dass ihm nachmittags oder gegen Abend Post in den Briefkasten eingeworfen wird. Mit dem Einwurf von Schreiben in den Briefkasten ist bis ca. 20 Uhr zu rechnen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zwar darf der Vermieter in einem mit einem qualifizierten Mietspiegel begründeten Mieterhöhungsverlangen keine Stichtagsdifferenz geltend machen. Davon zu unterscheiden ist aber die Frage, ob das Gericht die Stichtagsdifferenz bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigen darf. (Rn. 33 und 34) (redaktioneller Leitsatz)

3. In Zeiten von hoher Inflation erscheint eine Berücksichtigung der Stichtagsdifferenz sachgerecht. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mieterhöhungsverlangen, Mieterhöhung, Zustimmung, Mietspiegel, ortsübliche Vergleichsmiete, Zugang, Stichtagsdifferenz

Fundstellen:

ZMR 2024, 584

LSK 2023, 40812

Tenor

1. Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der Miete für die Wohnung im Anwesen der Klägerin 81475 München, Heiterwanger 8 von bisher monatlich 1022,58 € auf monatlich 1094,80 € zuzüglich Betriebskosten wie bisher ab 01.08.2023 zuzustimmen.

2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Tatbestand:

1
Die Kläger Partei nimmt die Beklagten auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB in Anspruch.

2
Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter der streitgegenständlichen Wohnung. Mit schriftlichem Mietvertrag vom 09.03.2006 mieteten die Beklagten von der Rechtsvorgängerin der Klägerin die Wohnung im Anwesen 8. M2. Nummer 8 bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad/ WC nebst Kelleranteil und Garagenstellplatz auf unbestimmte Zeit (Mietvertrag vom 09.03.2006, Anlage K1).

3
Der im Mietvertrag genannte Dr. T. K. ist inzwischen verstorben, sodass die GbR zur Auflösung gelangte und die Klägerin die alleinige Vermieterstellung innehat.

4
Die Beklagten bezahlen monatlich eine Nettomiete in Höhe von 990 € und haben vorgerichtlich einer Mieterhöhung in Höhe von 1022,58 € zugestimmt. Die Miete ist seit 15 Monaten unverändert. Mit Schreiben vom 31.05.2023 verlangte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 1094,80 € zuzüglich Betriebskosten wie bisher (Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 samt Anlagen Anlage K2).

5
Zur Begründung berief sich die Klägerin auf den Mietspiegel für die Landeshauptstadt München 2023. Das Mieterhöhungsverlangen wurde am 31.05.2023 um 19:40 Uhr per Boten in den Briefkasten der Beklagten eingeworfen.

6
In dem Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 begründete die Klägerin die Mieterhöhung unter Beigabe des Mietspiegels für München 2023, wobei sie unter Ansatz einer Größe von 85 m² und bei einem Baujahr von 1982 einen Grundpreises von 10,79 € pro Quadratmeter ermittelte und auf eine ortsübliche Miete von 12,88 € pro Quadratmeter kam.

7
Nach Einordnung des streitgegenständlichen Anwesens in das Baujahr 1978-1988 und einer Wohnfläche von 85 m² berechnete die Klägerin einen Zuschlag Elektrogeräteküche (Ceranfeld) in Höhe von 0, 56 € pro Quadratmeter, einen Zuschlag für guten Boden (Parkett) in Höhe von 1,08 € pro Quadratmeter sowie das Vorhandensein einer Terrasse mit 0,45 € pro Quadratmetern. Unter der Berechnung von somit 12,88 € pro Quadratmeter errechnet sich die ortsübliche Nettomiete entsprechend der Wohnungsgröße von 85 m² auf insgesamt 1094,88 €.

8
Zuletzt beantragt die Klägerin:

Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der Miete für die Wohnung im Anwesen der Klägerin 8. M1., H. 8 von bisher monatlich 1022,58 € auf monatlich 1094,80 € zuzüglich Betriebskosten wie bisher ab 01.08.2023 zuzustimmen.

9
Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

10
Die Beklagten meinen, das Mieterhöhungsverlangen sei nicht am 31.05.2023 zugegangen, da es zur Unzeit eingeworfen wurde.

11
Des Weiteren werden die Zuschläge in Höhe von 0,56 € pro Quadratmeter, 1,08 € pro Quadratmeter und 0,45 € pro Quadratmeter unstreitig gestellt. Da jedoch die Wohnung nur eine Größe von 77,7 m² aufweise, ergebe sich eine ortsübliche Miete von 13,11 € pro Quadratmeter. Bei einer Wohnungsgröße aufgerundet von 87 m² ergebe sich damit eine Gesamtmiete in Höhe von 1022,58 €. Hierzu sei die Zustimmung bereits vorprozessual erfolgt.

12
Die Kläger Partei trägt zu der Wohnungsgröße vor, dass die Zustimmung zu dem Mieterhöhungsverlangen auch in Anbetracht folgender Gesichtspunkte gerechtfertigt sei:

13
Zum einen müsse aufgrund der hohen Inflation eine Stichtagsdifferenz hinzugerechnet werden. Ausgehend von der Datenerhebung im Mai 2022 ergebe sich eine Stichtagsdifferenz von 12,27%. Dies müsse bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete berücksichtigt werden. Zudem sei im Wege der richterlichen Schätzung gemäß § 287 ZPO der Gartenanteil der beklagten Partei, der den Mietern zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht, in einer Höhe von 1,17 € als Zuschlag zu berücksichtigen.

14

Die Beklagten Partei bestreitet die Größe der Wohnung, den Zuschlag für den Garten sowie die Berücksichtigung einer Stichtagsdifferenz.

15
Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.11.2023 Bezug genommen.

16
Beweis wurde in diesem Verfahren nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

17
Die Klage ist zulässig und in vollem Umfang begründet.

18
Der Klägerin steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung auf monatlich 1094,80 € Nettomiete plus Betriebskosten wie bisher ab 01.08.2023 zu.

A.

Zulässigkeit der Klage

19
Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich zuständig nach §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2 a GVG .

20
Das Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 ist formell wirksam. Die Form- und Begründung des Mieterhöhungsverlangens entspricht den Voraussetzungen des § 558 a BGB. Das Mieterhöhungsverlangen vom 31.05.2023 wurde wirksam mit dem Mietspiegel für München 2023 begründet. Aus der beigefügten Berechnung zum Mieterhöhungsverlangen ergibt sich die Berechnung und Einordnung der ortsüblichen Miete. In dem Mieterhöhungsverlangen ist ausdrücklich in der Anlage die Berechnung der Miete nach dem Mietspiegel 2023 enthalten.

21
Die Klagefrist gemäß § 558 b Abs. 2 BGB ist eingehalten. Das Gericht geht davon aus, dass das Mieterhöhungsverlangen am 31.05.2023 der beklagten Partei zugegangen ist, § 558 b BGB. Zugegangen ist das Mieterhöhungsverlangen dann, wenn es so in den Machtbereich des Mieters gelangt ist, dass nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist. (Schmidt/ Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Aufl.,§ 558 b, Rn. 4). Nach der ständigen Rechtsprechung geht eine verkörperte Willenserklärung unter Abwesenden im Sinne des § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB zu, sobald sie in verkehrsüblicher Weise in die tatsächliche Verfügungsgewalt des Empfängers gelangt ist und für diesen unter gewöhnlichen Verhältnissen die abstrakte Möglichkeit besteht, von ihr Kenntnis zu nehmen (Schmidt/ Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Aufl., Vor § 558 Rn. 72 mit Verweis auf Rechtsprechung des BGH). Nach den örtlichen Gegebenheiten in München Stadt kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die Post üblicherweise vormittags oder tagsüber ausgetragen wird. Ein Mieter muss mit der abstrakten Möglichkeit rechnen, dass ihm nachmittags oder gegen Abend Post in den Briefkasten eingeworfen wird. Mit dem Einwurf von Schreiben in den Briefkasten ist bis ca. 20:00 Uhr zu rechnen.

22
Damit ist der Zugang des Mieterhöhungsverlangens, welches unstreitig am 31.05.2023 per Einwurfschreiben in den Briefkasten der Beklagten geworfen wurde, noch am 31. Mai erfolgt.

B.

Begründetheit der Klage

23
Die Klage ist begründet. Die Klägerin hat gemäß § 558 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der bisherigen Nettomiete von 1022,58 € auf monatlich 1094,80 €, da die begehrte Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.

24
Die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung kann unter Verwendung des Mietspiegels für die Landeshauptstadt München ermittelt werden. Gemäß § 558 d Abs. 3 BGB kommt dem Mietspiegel eine Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die nach ihm berechnete Miete die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt.

25
Unstreitig sind bei den Parteien die Zuschläge Elektro in Höhe von 0,56 €, ein Zuschlag für guten Boden in Höhe von 1,08 € und für das Vorhandensein einer Terrasse in Höhe von 0,45 €. Streitig ist die Größe der Wohnung.

26
Die Größe der streitgegenständlichen Wohnung und die damit verbundene Berechnungsgrundlage musste in dem Fall nicht durch Einholung eines Sachverständigengutachtens geklärt werden.

27
Das Gericht hält hier einen Zuschlag im Wege der richterlichen Schätzung gemäß Tab. 5 Nr. 6 des Mietspiegels München 2023 in Höhe von 0,98 € pro Quadratmeter für die alleinige Gartennutzung des mitgemieteten Gartenanteils für sachgerecht und angemessen.

28
Zwar ist der beklagten Partei insoweit recht zu geben, als insbesondere die Dokumentation zum Mietspiegel 2019 auf Seite 46 oben die Möglichkeit zur Benutzung eines Gartens für die Erstellung der Merkmale in Tabelle 3 keinen Durchschlag gefunden hat. Diese Anmerkung ist in der Dokumentation für den Mietspiegel 2023 auf Seite 60 f so nicht mehr enthalten, was wohl mit der Fortschreibung des alten Mietspiegels zu erklären ist.

29
Somit ist festzuhalten, dass ein wertendes Merkmal entsprechend der Tabelle 3 wegen eines Gartens zur Alleinnutzung nicht in den Mietspiegel aufgenommen wurde.

30
Allerdings heißt es in den Ausführungen im Mietspiegel 2023 auf Seite 24 „Orientierungshilfen bei begründeten AbweichungenEmpfehlungen zur Anwendung von Spannen“ in der 1. Spalte „Berechnung begründete Abweichungen“ wörtlich:

Abweichungen vom Durchschnittswert nach oben oder unten können aus folgenden Gründen entstehen:

…

> es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber auf statistischer Sicht nicht zu einer (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegel-Modells beitragen, um in Tabelle 3 als Zuoder Abschlag aufgenommen zu werden,… .

So ist das Merkmal Gartenanteil nicht als zwingend anzurechnender Faktor in Tabelle 3 aufgeführt. Das heißt aber nicht, dass dieses Merkmal nicht im konkreten Fall unter Tabelle 5 Ziffer 6 zu fassen ist.

So enthält der Mietspiegel keine abschließende Aufzählung der Faktoren in Tabelle 5, sondern über zusätzliche Begründungen lassen sich Faktoren einführen. So heißt es in Tabelle 5 Ziffer 6:

„ Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.“

31
Das Gericht ist nach Recherche über Google Maps und ausweislich des vorgelegten Mietvertrags, der einen Gartenanteil zur alleinigen Nutzung ausweist, folgender Rechtsauffassung: Bei dieser konkreten Wohnung ist durch das Vorhandensein des Gartens zur Alleinnutzung eine Abweichung in Höhe von 0,98 € pro Quadratmetern gemäß Tab. 5 Ziffer 6 hinzuzurechnen. Insoweit ist aufgrund der Größe des gemieteten Gartens ein Zuschlag für diese konkrete Wohnung in der genannten Höhe sachgerecht. Damit ergibt sich rein rechnerisch unter Zugrundelegung der von der beklagten Partei genannten Wohnungsgröße in Höhe von 77,7 m² eine ortsübliche Miete von 14,09 € pro Quadratmeter. Rechnerisch ergibt sich damit eine monatliche ortsübliche Nettomiete in Höhe von 1094,80 €.

32
Lehnt man die Argumentation eines Zuschlags für den Gartenanteil gemäß Tab. 5 Ziffer 6 des Mietspiegels ab, ist nach Auffassung des Gerichts ein Zuschlag wegen der Stichtagsdifferenz geboten (zum Zuschlag infolge einer Stichtagsdifferenz: Schmidt/ Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Aufl., § 558 a Rn. 61).

33
Richtig ist, dass der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen keine Stichtagsdifferenz geltend machen darf (Schmidt/ Futterer, Mietrechtskommentar, 15.Aufl., § 558a Rn. 68). Dies hat die Klägerin in ihrem Mieterhöhungsverlangen auch nicht geltend gemacht.

34
Davon zu unterscheiden ist aber die Frage, ob das erkennende Gericht die Stichtagsdifferenz berücksichtigen darf. Dies ist zu bejahen und damit zu begründen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht statisch, sondern dynamisch zu ermitteln ist (vgl. Schmidt/ Futterer, Mietrechtskommentar, 15. Aufl., § 558a Rn. 67). Gerade in Zeiten von hoher Inflation erscheint eine Berücksichtigung der Stichtagsdifferenz, die ja nicht willkürlich festgelegt wird, sondern anhand von objektivierbaren Daten des Statistischen Bundesamtes zum Verbraucherindex ermittelt wird, sachgerecht.

35
Ausgehend von dem Stichtag der Erhebung für den Mietspiegel 2023 im Januar 2022 (vergleiche die Benennung des Stichtages auf Seite 8 der Dokumentation für Mietspiegel 2023) kommt das Gericht zu folgender Berechnung:

36
Nach den Veröffentlichungen des statistischen Bundesamtes betrug der Lebenshaltungskostenindex im Monat Januar 2022 105,2 Punkte, im Mai 2023 (Zugang des Mieterhöhungsverlangens) 116,5 Punkte. Demnach erhöht sich die höchstzulässige QuadratmeterMiete wie folgt:

„Neuer Indexstand: 116,5 Punkte/Alter Indexstand: 105,2 Punkte) mal 100 -100 = 10,74%. Die ortsübliche Miete erhöht sich daher pro Quadratmeter um 10,74%, das sind rechnerisch 1,4 €.“

37
Bei der Annahme einer Größe von 77,7 m² sind zu der von den Beklagten errechneten Zahl von 13,11 € noch 1,4 € hinzuzurechnen sind, sodass sich insgesamt 14,51 € ergeben. Multipliziert man 14,51 € mit 77,7 m², ergibt sich eine ortsübliche Miete von 1127,43 €, wobei lediglich die Zustimmung zu einer Erhöhung von 1094,80 € eingeklagt ist.

38
Somit ist die begehrte Miete nach Auffassung des Gerichts als ortsüblich anzusehen.

39
Geht man von dem Zuschlag wegen eines Gartenanteils in Höhe von 0,98 € pro Quadratmeter aus, ergibt sich eine ortsübliche Miete unter Zugrundelegung von 77,7 Quadratmetern in Höhe von 1094,80 €. Nimmt man einen Zuschlag infolge der Stichtagsdifferenz an, ergibt sich eine Miete von 14,51 €, sodass eine Gesamtmiete in Höhe von 1127,43 € als ortsüblich anzusehen ist. Dementsprechend ist die von der Klägerin in ihrem Mieterhöhungsverlangen geltend gemachte Miete in Höhe von 1094,80 € als ortsüblich zu bewerten.

40
Die Klage ist daher in vollem Umfang begründet.

C.

41
Kostenentscheidung und Vorläufige Vollstreckbarkeit Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11,711 ZPO.