

Landgericht Berlin

Az.: 64 S 230/20

3 C 107/19 AG Köpenick



Beschluss

In dem Rechtsstreit

, vertreten durch d. Geschäftsführer -
, 12053 Berlin, Gz.: 5233.00045.01
- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Kai Wolters**, Erich-Weinert-Straße 23, 10439 Berlin, Gz.: 264/19

gegen

XXX, Venusstraße, 12524 Berlin
- Kläger und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Stefan Hölz**, Schönhauser Allee 48, 10437 Berlin, Gz.: 221/19/MietR/So

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 64 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Tegeder, die Richterin am Landgericht Dr. König und den Richter am Landgericht Dr. Babucke am 14.06.2021 beschlossen:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 7. Juli 2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köpenick – 3 C 107/19 – wird zurückgewiesen. Das angefochtene Urteil ist ab sofort ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte hat die Kosten der Berufung zu tragen.

Der Streitwert wird auch für die Berufungsinstanz auf 1.378,16 € festgesetzt.

Gründe

Die Berufung ist durch einstimmigen Beschluss als unbegründet zurückzuweisen, da die Voraussetzungen des § 522 Abs. 2 ZPO gegeben sind, die zulässige Berufung insbesondere offensichtlich unbegründet ist.

Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss der Kammer vom 28. April 2021 Bezug genommen. Die Kammer hält an ihren dort nieder gelegten Erwägungen fest. Die Ausführungen in dem Schriftsatz vom 17. Mai 2021 unter Hinweis auf die Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 20. Mai 2020 (vgl. BGH – VIII ZR 55/19 –, Urt. v. 20.05.2020, GE 2020, 921 ff., zitiert nach juris) und vom 17. Juni 2020 (vgl. BGH – VIII ZR 81/19 –, Urt. v. 17.06.2020, GE 2020, 1046 ff., zitiert nach juris) rechtfertigen eine abweichende Beurteilung nicht. Die Kammer stellt noch einmal ausdrücklich klar, dass sie die Mieterhöhungserklärung nicht etwa deswegen als formell unwirksam beurteilt, weil die Beklagte es zu Unrecht unterlassen hätte, (fiktive) Instandsetzungsaufwände von den tatsächlich entstandenen Baukosten abzusetzen, sondern weil aus der Erklärung nicht hervorgeht, ob und in welcher Höhe eine solche Bereinigung der tatsächlich entstandenen Baukosten erfolgte oder unterblieb. Die Kammer hält die Ansicht der Beklagten weiterhin nicht für zutreffend, wonach der Bundesgerichtshof die formellen Anforderungen an Modernisierungsankündigungen und Mieterhöhungserklärungen stetig immer weiter absenke, sodass ein Vermieter entgegen den gesetzlichen Vorgaben in §§ 559b Abs. 1, 559 Abs. 2 BGB im Rahmen einer Mieterhöhungserklärung keinesfalls mehr Angaben über abzusetzende Kosten (fiktiver) Instandsetzungsmaßnahme machen und diese erläutern müsse, sondern seinen Obliegenheiten dadurch genügen könne, auf Rüge des Mieters in einem späteren Rechtsstreit Schätzungsgrundlagen für eine solche Abgrenzung mitzuteilen.

In der oben zuerst genannten Entscheidung hat der Bundesgerichtshof daran festgehalten, dass die formellen Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung nicht überhöht werden dürften und es ausreiche, wenn der Mieter in groben Zügen die Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahmen auf den Mietgebrauch abschätzen sowie – gegebenenfalls mit Hilfe eines Sachverständigen – überschlägig beurteilen könne, ob die Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden. Einen Bezug zur Mieterhöhungserklärung hat der Bundesgerichtshof in Rn. 24 seiner Entscheidung nur insoweit hergestellt, als für die Darlegung des Modernisierungscharakters einer zum Anlass einer Mieterhöhung genommenen Baumaßnahme vergleichbare Maßstäbe gelten; er hat insoweit auf Rn. 18 der Entscheidung vom 12. Juni 2018 (vgl. BGH – VIII ZR 121/17 –, Beschl. v. 12.06.2018 u. v. 25.09.2018, WuM 2018, 723 ff., zitiert nach juris) verwiesen. In Ansehung der vorliegend zu klärenden Frage spricht diese Entscheidung – wie im Beschluss vom 28. April 2021 aufgezeigt – gerade nicht für den von der Beklagten für zutreffend gehaltenen Prüfungsmaßstab.

In der zweiten von der Beklagten zitierten Entscheidung vom 17. Juni 2020 hat der Bundesgerichtshof daran festgehalten, dass ein zu Unrecht unterbliebener Abzug von Instandhaltungskosten der formellen Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung nicht entgegen steht (vgl. BGH – VIII ZR 81/19 –, Urt. v. 17.06.2020, GE 2020, 1046 ff., Rn. 27, zitiert nach juris). Der Vermieter hatte allerdings – so wie im Fall VIII ZR 121/17 – offen gelegt, dass ein Abzug von Instandhaltungskosten unterblieben war, weil er alle Kosten, die durch die Baumaßnahmen entstanden waren, für umlagefähig hielt.

So liegt der Fall hier jedoch gerade nicht, denn die Vermieterin hatte mit der Modernisierungsankündigung vom 28. November 2016 angekündigt, dass sie nach Abschluss der Baumaßnahmen die tatsächlich entstandenen Baukosten ermitteln und die umlagefähigen Modernisierungskosten berechnen werde; dazu werde sie die anteilig auf Instandsetzungsleistungen entfallenden Kosten ermitteln und absetzen. Nachdem diese nach Einschätzung der Vermieterin offenbar erforderliche Berechnung in der Mieterhöhungserklärung vom 27. Dezember 2017 fehlt und gar nicht mehr erwähnt wird, war für die Klägerin gerade nicht erkennbar, ob und in welcher Höhe (fiktive) Instandsetzungsaufwände von den Gesamtkosten abgesetzt worden waren oder aus welchen Gründen dies unterblieben war. Sie musste entgegen dem Vorbringen im Schriftsatz vom 17. Mai 2021 insbesondere nicht davon ausgehen, die Vermieterin halte die gleichzeitig angekündigten und einheitlich durchgeführten „Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen“ im Nachhinein für reine Modernisierungsmaßnahmen, sodass es eines Abzugs (fiktiver) Instandsetzungsaufwände von den entstandenen Gesamtkosten ihrer neuen Einschätzung nach doch nicht bedurft habe. Auch dass die (fiktiven) Erhaltungsmaßnahmen von den Modernisierungsmaßnahmen nach neuer Einschätzung des Vermieters offensichtlich und eindeutig abgrenzbar und deshalb separat abgerechnet worden seien, war jedenfalls im Hinblick auf fiktive Erhaltungsmaßnahmen auszuschließen und ist dem Mieterhöhungsschreiben auch nicht einmal andeutungsweise zu entnehmen. Vielmehr bleibt es dabei, dass jegliche Erläuterung zu einem Abzug (fiktiver) Instandsetzungsaufwände fehlt, die unter den konkreten Umständen nach den Vorgaben der §§ 559b Abs. 1 Satz 2, 559 Abs. 2 BGB aber schon deswegen erforderlich gewesen wäre, weil sie ausdrücklich angekündigt worden war. Zumindest eine Erläuterung, welcher Anteil der durch die Überarbeitung der Fassade einschließlich der Reparatur der defekten Fugen zwischen den Fassadenplatten entstandenen Gesamtkosten als Modernisierungskosten angesetzt wird, wäre aber auch ohne vorangegangene Ankündigung erforderlich gewesen; denn es liegt auf der Hand, dass durch die im Zuge der Modernisierung erfolgte Fassadenerneuerung einschließlich der Sanierung und Verschließung der Dehn- und Setzfugen mit Dämmschaum eine nach dem Zeitablauf womöglich ohnehin notwendige Überarbeitung der Fassade einschließlich einer ohnehin erforderlichen Reparatur schadhafter Fugen entbehrlich wurde.

Die Kostenentscheidung folgt § 97 Abs. 1 ZPO. Die Anordnung der vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 63 Abs. 2, 41 Abs. 5, 47 Abs. 1 GKG.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Tegeder
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Dr. König
Richterin
am Landgericht

Dr. Babucke
Richter
am Landgericht

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 17.06.2021

Kandulla, JBesch
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle