

Ausfertigung

119 C 145/10

Verkündet am: 14.10.2010

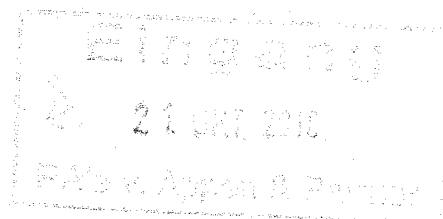
, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Kiel

Urteil

Im Namen des Volkes



In dem Rechtsstreit

24109 Kiel

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte
Berlin

gegen

24106 Kiel

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Helge Hildebrandt
Holtener Straße 154, 24105 Kiel
AZ: 143-10-ag-k-01

wegen Mieterhöhung

hat das Amtsgericht Kiel
durch Richterin
im schriftlichen Verfahren gemäß § 495 a ZPO
auf die bis zum 23.09.2010 eingereichten Schriftsätze
für **Recht** erkannt:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Der Streitwert beträgt 132 €.

Entscheidungsgründe:

(unter Verzicht auf den Tatbestand gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO)

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klägerin kann von der Beklagten die begehrte Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 11 € monatlich auf 241 € für die streitgegenständliche Wohnung nicht verlangen, da die Miete für diese Wohnung nach der Erhöhung nicht mehr der ortsüblichen Vergleichsmiete entspräche.

Dies ergibt sich aus dem für die Beurteilung der Berechtigung eines Erhöhungsverlangens gem. §§ 558, 558 d BGB zugrunde zu legenden qualifizierten Mietspiegel der Stadt Kiel. Danach ist die Wohnung in dem vor 1976 erbauten Haus der Klägerin unstreitig in das Feld 1 f der Tabelle auf Seite 10 des Mietspiegels einzuordnen. Bad und Küche in der Wohnung der Beklagten sind nach den Vorgaben des Mietspiegels als „normal“ zu qualifizieren, so dass bei einer Wohnung dieser Größe der Mietpreis pro m² bei einem Mittelwert von 4,56 €/m² zwischen 4,02 € und 4,90 € liegt. Die Klägerin verlangt vorliegend eine Erhöhung von 4,35 €/m² auf 4,55 €/m².

Die geforderte Erhöhung bis fast auf den Mittelwert ist nicht gerechtfertigt, da auf den Mittelwert sowohl nach den Kriterien zur Beschaffenheit des Gebäudes als auch nach den weiteren Kriterien zu Lage, Grundriss, Ausstattung und Gemeinschaftseinrichtungen in Wohnung und Wohnanlage Abschläge vorzunehmen sind. Dies folgt für die schematisch vorzunehmende Beurteilung der Wohnung hinsichtlich der Gebäudebeschaffenheit aus der im Ortstermin am 05.08.2010 festgestellten anspruchslosen, schlichten Gestaltung des Gebäudes, dem ungepflegten, heruntergekommenen Zustand der Fassade mit teilweise schadhaften Platten sowie dem ungepflegten Erscheinungsbild des Treppenhauses mit erneuerungsbedürftigem Anstrich und schmutzigen Fluren. Diese negativen Faktoren rechtfertigen nach den Vorgaben auf S. 8 des Mietspiegels einen pauschalen Abschlag von 0,15 €/m² auf den Tabellenmittelwert. Somit läge der danach gerechtfertigte Mietpreis bei 4,41 €/m².

Zusätzlich ist jedoch auch wegen der weiteren Beschaffenheitskriterien eine negative Abweichung von diesem Wert gerechtfertigt. Das folgt daraus, dass die beiden für die Wohnung der Beklagten zu bejahenden positiven Kriterien, der Aufzug im Gebäude sowie der in der Wohnanlage vorhandene Kinderspielplatz, im Verhältnis zu den drei festgestellten Negativabweichungen weniger ins Gewicht fallen. Dies trifft insbesondere auf den Aufzug zu, da dieser von der Beklagten für ihre im 1. Stock gelegene Wohnung irrelevant ist. Dieses Kriterium rechtfertigt somit keine Positivabweichung vom Mittelwert. Das Vorhandensein eines Kinderspielplatzes hingegen ist als positive Abweichung zu beurteilen.

Das Vorhandensein gefangener Räume, der ungünstige Zuschnitt der Wohnung und die mangelhafte Isolierung fallen jedoch so negativ ins Gewicht, dass eine Erhöhung des derzeitigen m²-Preises von immerhin 4,35 € im Ergebnis nicht gerechtfertigt ist. So ist die Wohnung derart geschnitten, dass der Flur durch den Hauptwohnraum, das Wohnzimmer, in zwei Teile zerschnitten ist. Damit handelt es sich bei den hinter dem Wohnzimmer liegenden Räumen, namentlich Schlafzimmer, Bad und dem weiteren Flurabschnitt, um gefangene Räume im Sinne der vom Mietspiegel genannten Negativabweichung. Sie lassen sich von der Wohnungstür aus nur unter Durchquerung des Wohnzimmers betreten, was aufgrund des daraus resultierenden „Durchgangsverkehrs“ eine erhebliche Belästigung von sich im Wohnzimmer aufhaltenden Personen und eine ständige zusätzliche Verunreinigung dieses Zimmers bedeutet. Zudem gibt es weder im Bad noch in der Küche ein Fenster, was einen ungünstigen Zuschnitt der Wohnung bedeutet. Dies insbesondere, da in diesen beiden Räumen aufgrund der entstehenden Feuchtigkeit und Gerüche die Möglichkeit zum Stoßlüften durch ein Fenster von großer Bedeutung ist. Ein weiterer Aspekt des ungünstigen Wohnungszuschnitts ist der unter dem Waschbecken befindliche Wasseranschluss im Bad, der mangels anderweitiger Abstellmöglichkeiten einen Anschluss der Waschmaschine nur auf der gegenüberliegenden Raumseite ermöglicht, so dass eine Wasserleitung durch den ganzen Raum verlegt werden muss. Zudem verläuft ein Rohr der darüberliegenden Wohnung über Putz durch das Bad der streitgegenständlichen Wohnung, was ebenfalls einen Mangel im Wohnungszuschnitt darstellt. Schließlich ist die Wohnung insgesamt nicht gut isoliert, sondern diesbezüglich auf dem Stand der Gebäudeerrichtung im Jahr 1967. Diese im Ortstermin festgestellten Negativabweichungen rechtfertigen insgesamt eine weitere Abweichung vom Tabellenmittelwert um mindestens 0,06 €/m², wodurch die derzeit zu zahlende Miete von 4,35 €/m² sich als durchaus angemessen und mit den Anforderungen des Mietspiegels in Einklang herausstellt.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Ausgefertigt

..... Justizangestellte
als Sekundärbeamtin
der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

