Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Urteil: Merkmal "Aufwendig gestaltetes Wohnumfeld" im kleinen Innenhof

01.09.2023 Fachinformation

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat durch Urteil vom 9. Februar 2023 (Az.: 27 C 137/22, juris) zur Frage entschieden, wann bei einem kleinen Innenhof mit Mülltonnen und Fahrradabstellplätzen ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld vorliegen kann.

Sachverhalt

In dem entschiedenen Fall ging es um ein Mieterhöhungsverlangen vom Juni 2022. Es handelt sich um eine Mietwohnung mit circa 80 qm, die vermieterseits mit einer Zentralheizung, Bad und Innen-WC ausgestattet ist. Der Vermieter verlangte eine Erhöhung der Nettokaltmiete von 552,31 Euro monatlich auf 634,57 Euro. Die Mieter stimmten jedoch nur einer Nettokaltmieterhöhung auf 606,24 Euro zu.

Streitig war zwischen den Parteien lediglich die Bewertung der Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld). Der Vermieter trug vor, das Wohnumfeld auf dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befinde, sei aufwendig gestaltet. Der Vermieter verlangte im Wege der Zustimmungsklage die Verurteilung zu einer weiteren Mieterhöhung von 28,33 Euro auf die verlangten monatlichen 634,57 Euro ab dem 1. Juni 2022.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte sprach dem Vermieter den Klageanspruch zu. Es verurteilte die Mieter zur Zustimmung.

Begründung

Das Amtsgericht Berlin-Mitte kommt zu dem Ergebnis, dass ein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung gemäß § 558 Abs. 1 BGB vorliegt. Entgegen den Ausführungen der Mieter kam das Gericht zum Ergebnis, dass ein aufwendig gestaltetes Wohnumfeld gegeben ist.

Der Innenhof des Grundstückes weist nach der Beurteilung des Amtsgerichts Berlin-Mitte ein deutlich über das übliche Maß hinausgehendes Gestaltungsbild auf. Die gesamte Hoffläche ist durch die einheitliche Pflasterung und überwiegend gleichartige Bepflanzung in sich stimmig und harmonisch gestaltet. Es existiert eine Sitzfläche für die Mieter und ein kleiner Sandkasten. Der Pflegezustand ist überdurchschnittlich. Insgesamt wirkt der Innenhof freundlich und lädt zum Aufenthalt ein.

Es sei richtig, dass der Innenhof relativ klein sei und dass auch die notwendigen Einrichtungen, insbesondere die Müllstandfläche und die Fahrradabstellplätze auf dem Hof untergebracht seien und einen Großteil der Fläche einnehmen. Auch die gärtnerische Gestaltung der Beete und Büsche an sich ist nicht aufwendig und eher einfallslos.

Insgesamt hebt sich jedoch die Gestaltung des Hofes deutlich sehr positiv von der üblichen Hofgestaltung in Berlin ab. Demnach wurde die Merkmalsgruppe „Wohnumfeld“ als ausgeglichen beurteilt.

Download: AG Berlin-Mitte, Urteil vom 9. Februar 2023 – 27 C 137/22 –, juris

Downloads

42,88 KB