

ANJA HOFFMANN
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

ANDRÉ SCHALLER
RECHTSANWALT
Diplom-Betriebswirt (FH)

TINA GIROD
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Freie Mitarbeiterin

JENNY BUCHHOLZ
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Angestellte Anwältin

ALEKSANDRA LELEK
RECHTSANWÄLTIN
Angestellte Anwältin

Puschkinstraße 4
15562 Rüdersdorf b. Berlin
Tel.: 033638 / 896601
Fax: 033638 / 896605

27.02.2024

506/24S03 Skm

(bitte stets angeben)

Anwaltskanzlei Hoffmann · Schaller · T. Girod
Puschkinstraße 4, 15562 Rüdersdorf b. Berlin

Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
Eisenbahnstr. 8

15517 Fürstenwalde/Spree

per beA

KLAGE

In Sachen

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
Sitz: Flakenseeweg 99, 15537 Erkner
vertreten durch die Geschäftsführerin
Frau Susanne Branding

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Anwaltskanzlei Hoffmann · Schaller · Tina Girod
vertreten durch RAin Hoffmann und RA Schaller
Puschkinstr. 4, 15562 Rüdersdorf bei Berlin

gegen

Herrn Karl-Heinz Jung
wohnhaft: Am Walde 17, 15537 Erkner

- Beklagter -

wegen Zustimmung zur Mieterhöhung
vorläufiger Streitwert: 660,36 €

erhebe ich namens der Klägerin Klage und stelle folgende Anträge:

1. Der Beklagte wird verurteilt, für die im Haus der Klägerin in 15537 Erkner, Am Walde 17 im 5. Obergeschoss links gelegene Wohnung mit Wirkung ab dem 01.01.2024 einer Erhöhung der monatlichen Grundmiete von bisher 331,74 €/Monat um 55,03 € auf monatlich 386,77 € zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen wie bisher zuzustimmen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Im Fall der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens wird bei Fristversäumnis Versäumnisurteil beantragt.

Begründung:

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung nach Vergleichsmieten.

I.

Zwischen den Parteien besteht das Mietverhältnis zur Wohnung in 15537 Erkner, Am Walde 17, gelegen im 5. Obergeschoss links bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, Korridor, Loggia und Keller mit einer tatsächlichen Wohnfläche von 58,90 m². Die Klägerin vermietet die Wohnung an den Beklagten.

Beweis im Bestreitensfall: Vorlage Kopie des Mietvertrages vom 01.09.1982

Das Mietverhältnis läuft seit dem 15.04.1981. Die monatliche Grundmiete beträgt seit dem 01.01.2021 unstreitig 275,20 € und erhöhte sich, aufgrund Modernisierung, zum 01.05.2022 um einen Betrag von 56,54 € auf nunmehr 331,74 €.

Mit Schreiben vom 27.09.2023 beehrte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete um 55,03 € auf insgesamt 386,77 €. Dies entspricht einer Erhöhung um 19,996 %, entspricht 6,57 €/m². Die Erhöhung soll ab dem 01.01.2024 wirksam werden und wurde mit mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründet.

Beweis: Mieterhöhungsschreiben vom 27.09.2023

Anlage K1

Das Schreiben vom 27.09.2023 wurde dem Beklagten durch Mitarbeiter der Klägerin am 28.09.2023 per Einwurf in den Hausbriefkasten zugestellt.

Beweis im Bestreitensfall: Zeugnis des zustellenden Mitarbeiters - wird noch benannt

Die streitgegenständliche Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus und hat eine Größe von 58,90 m². Es handelt sich um eine 3-Raumwohnung im 5. Obergeschoss, sie ist links gelegen und ist ausgestattet mit zentraler Versorgung mit Fernwärme und Warmwasser, einem Innenbad, Wärmedämmung der Außenfassade, einem Aufzug im Treppenhaus, einer Loggia, mit neuen isolierverglasten Fenstern, einer Hauseingangstür sowie einer neuen Wohnungseingangstür.

Die Klägerin nahm in ihrem Erhöhungsverlangen vom 27.09.2023 gemäß § 558a Abs. 2 Ziff. 4 BGB Bezug auf drei vergleichbare, hinreichend identifizierbare, Vergleichswohnungen im selben Wohngebiet in Erkner, die hier genannt werden:

<u>Wohnung</u>	<u>1. WE</u>	<u>2. WE</u>	<u>3. WE</u>
PLZ	15537	15537	15537
Ort	Erkner	Erkner	Erkner
Straße	Am Walde 21	Hirschsprung 3	G.-Hauptmann-Str. 36
Stockwerk	1. OG	3. OG	2. OG
Wohnfläche qm	58,90	58,90	58,90
Zimmer	3	3	3
Grundmiete	8,50 €/qm	8,50 €/qm	8,50 €/qm

Die vorgenannten Wohnungen sind mit der Wohnung des Beklagten vergleichbar hinsichtlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung bzw. Beschaffenheit.

**Beweis: Inaugenscheinnahme im Bestreitensfall
Sachverständigengutachten im Bestreitensfall**

Die Quadratmetermieten aller Vergleichswohnungen betragen 8,50 €/m² netto. Die verlangte Mieterhöhung auf einen Quadratmeterpreis von 6,57 € ist daher gerechtfertigt.

Die verlangte Miete übersteigt mithin die ortsübliche Vergleichsmiete nicht.

Beweis im Bestreitensfalls: Sachverständigengutachten

Der Beklagte hat trotz mehrfacher Aufforderungen, zuletzt durch Schreiben des Unterzeichnenden vom 01.02.2024, dem Erhöhungsverlangen weder ausdrücklich noch durch Zahlung der erhöhten Miete zugestimmt, so dass Klage geboten war.

Beweis im Bestreitensfall: Vorlage des Schreibens vom 01.02.2024

II.

Das Erhöhungsverlangen der Klägerin ist auch wirksam, §§ 558, 558 a BGB. Die Miete ist seit mehr als 15 Monaten unverändert. Die Mieterhöhung von ca. 19,996 % bleibt auch unterhalb der Kappungsgrenze von bis zu 20 % gemäß § 558 Abs. 3 BGB.

Das Mieterhöhungsverlangen stützt sich gemäß § 558 a Abs. 2 Ziff. 4 BGB auf 3 vergleichbare Wohnungen in Erkner. Die herangezogenen Vergleichsmieten wurden sämtlich in den letzten 6 Jahren vereinbart.

Da das Mieterhöhungsverlangen dem Beklagten am 28.09.2023 zugegangen ist, hat die Klägerin einen Anspruch auf Zustimmung zur Anhebung der Miete ab dem 01.01.2024.

Gerichtskosten

Für die Klage wird ein Gegenstandswert in Höhe von 660,36 € (12facher Mieterhöhungsbetrag) angenommen.

André Schaller
Rechtsanwalt

Anlage
Anlage K1



Wohnungsgesellschaft Erkner mbH

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
 Flakenseeweg 99
 15537 Erkner
 Gerhart-Hauptmann-Stadt Erkner
 Tel. 03362 - 7 94 90
 Fax 03362 - 7 59 39
 Mail info@wg-erkner.de
www.wg-erkner.de

WG Erkner mbH, Flakenseeweg 99, 15537 Erkner

Karl-Heinz Jung
 Am Walde 17
 15537 Erkner

Öffnungszeiten
 Montag 09.00 – 15.00 Uhr
 Dienstag 09.00 – 18.00 Uhr
 Mittwoch 09.00 – 15.00 Uhr
 Donnerstag 09.00 – 15.00 Uhr
 Freitag 09.00 – 12.00 Uhr
 oder nach Vereinbarung

Reparatur melden
 Tel. 03362 - 79 49 79 oder online:
wg-erkner.de/reparatur-melden

Havariendienst außerhalb
 unserer Öffnungszeiten
 Tel. 03361-37 56 0

EMAS geprüftes
 Umweltmanagement, DC-149-00037



Datum: 27. September 2023

Bearbeiter: Herr Richter

Mieterhöhung nach § 558 BGB

MV 5013135101, Am Walde 17, 5. OG links, Aufzug, 15537 Erkner

Sehr geehrte Mieter:innen,

als stadteigene Wohnungsgesellschaft ist es unsere Aufgabe, im Sinne des Gemeinwohls zu handeln. Dazu zählt es insbesondere, unsere Wohnungsbestände lebenswert für heutige und künftige Generationen instand zu halten und das Wohnumfeld in den Quartieren ansprechend zu gestalten. Nicht zuletzt aufgrund der starken Inflation und stark gestiegener Instandhaltungskosten müssen wir zur Sicherung unserer Aufgaben einen weiteren Schritt gehen und die für den metropolnahen Raum unterdurchschnittlichen Mietpreise im Bestand weiter an das Mietniveau in Erkner anpassen.

Entsprechend § 558 BGB ist der Vermieter berechtigt, die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) zu verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem sie eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Unberücksichtigt von Erhöhungen aufgrund der §§ 559 bis 560 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung und Veränderungen von Betriebskosten) kann das Erhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Die Miete darf sich dabei innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen.

Da die zuletzt vereinbarte Nettokaltmiete seit mindestens 15 Monaten unverändert ist, bitten wir Sie um Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Die derzeit gültige Nettokaltmiete in Höhe von 331,74 Euro/Monat bei einer Wohnungsgröße von 58,90 m² entspricht nicht mehr dem Entgelt, das in Erkner für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird.

Gemäß § 558a BGB benennen wir Ihnen im Folgenden entsprechende Entgelte für nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbare Wohnungen, die in den letzten 6 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind:

Straße/Anschrift	Geschoss Lage	Heizungsart	Anzahl Wohnräume	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete in Euro	Nettokaltmiete in Euro/m ²
Am Walde 21	1. OG links	Fernwärme	3	58,90	500,65	8,50
Hirschsprung 3	3. OG rechts	Fernwärme	3	58,90	500,65	8,50
G.-Hauptmann-Str. 36	2. OG links	Fernwärme	3	58,90	500,65	8,50

Die genannten Entgelte sind für Wohnungen in Erkner, die zu Ihrer Wohnung gleichartige Merkmale aufweisen, in den letzten 6 Jahren vereinbart worden und sind daher mit Ihrer Wohnung vergleichbar. Die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen beträgt 8,50 Euro/m².

Ausgehend von Ihrer derzeit gültigen Nettokaltmiete in Höhe von 331,74 Euro sowie unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze und des WGE-Mietendeckels 2023 bitten wir Sie um Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 55,03 Euro auf einen Betrag in Höhe von 386,77 Euro. Die verlangte neue Miete übersteigt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht. Die nach Zustimmung geltende Gesamtmiete sowie deren Bestandteile entnehmen Sie bitte untenstehenden Mietzusammensetzung. Gemäß § 558b BGB (1) gilt der neue Mietpreis **ab 1. Januar 2024**, sofern Sie unserem Erhöhungsverlangen zustimmen.

Mietzusammensetzung	Betrag alt in Euro	Erhöhung in Euro	Betrag neu in Euro
Nettokaltmiete	331,74	55,03	386,77
Vorauszahlungen	131,00	-	131,00
Zu- und Abschläge	0,00	-	0,00
Gesamtmiete ab 1. Januar 2024			517,77

Diese Anpassung erfolgt erneut unter Berücksichtigung sozialer Aspekte, denn der freiwillige „WGE-Mietendeckel 2023“ sorgt dafür, dass die Miete im Zuge dieser Bestandsmieterhöhung grundsätzlich nicht mehr als 6,75 Euro Kaltmiete je qm Wohnfläche betragen wird, auch wenn Vergleichsmieten deutlich über diesem Betrag liegen sollten. Derzeit geltende Mietpreise im geförderten Wohnraum (Sozialwohnungsmietpreise) liegen bei 6,00 Euro bzw. 7,50 Euro (im berlinnahen Raum). Der von uns festgelegte Mietendeckel liegt mit 6,75 Euro somit im Preisbereich einer mittleren Sozialwohnungsmiete.

Wir bitten Sie um Zustimmung unseres Erhöhungsverlangens **bis spätestens 30. November 2023**. Senden Sie uns dazu die beiliegende Zustimmungserklärung unterschrieben zurück.

WICHTIG: Sofern diese Mieterhöhung eine soziale Härte für Sie bedeutet, bitten wir Sie, sich nicht zu scheuen uns anzusprechen, um gemeinsam Ihre Unterlagen zu prüfen und nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Für diesen Fall vereinbaren Sie bitte einen persönlichen Gesprächstermin mit unseren Mitarbeitenden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Susanne Branding
Geschäftsführerin

- Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und daher auch ohne eigenhändige Unterschrift gültig. -

Karl-Heinz Jung
Am Walde 17
15537 Erkner

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH
z.H. Herrn Richter
Flakenseeweg 99
15537 Erkner

Zustimmung Mieterhöhung vom 27. September 2023
MV 5013135101, Am Walde 17, 5. OG links, Aufzug, 15537 Erkner

Sehr geehrter Herr Richter,

wie im Schreiben vom 27. September 2023 mitgeteilt, stimme(n) ich / wir der Mieterhöhung gemäß den unten aufgeführten Konditionen ab 1. Januar 2024 zu.

Mietzusammensetzung	Betrag alt in Euro	Erhöhung in Euro	Betrag neu in Euro
Nettokaltmiete	331,74	55,03	386,77
Vorauszahlungen	131,00	-	131,00
Zu- und Abschläge	0,00	-	0,00
Gesamtmiete ab 1. Januar 2024			517,77

Zustimmung Mieter: _____
Datum / Unterschriften Karl-Heinz Jung

Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
Eisenbahnstraße 8
15517 Fürstenwalde

Hinweis: Umschlag bitte aufbewahren, siehe Rückseite!

Zugestellt am
(Datum, ggf. Uhrzeit, Unterschrift)

5/13
15.03.24 12:10



13.03.2024

NWS

MAIL GMBH Postzustellungsauftrag

PIN Mail GmbH Woltersdorf

MA 1531-2

WD A5



0102348007448544

Förmliche Zustellung

Weitersenden innerhalb des

- Bezirks des Amtsgerichts
 Bezirks des Landgerichts
 Inlands

Bei der Zustellung zu beachtende Vermerke

- Ersatzzustellung ausgeschlossen
 Keine Ersatzzustellung an:
 Nicht durch Niederlegung zustellen
 Mit Angabe der Uhrzeit zustellen