

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

Amtsgericht Fürstenwalde/Spree  
Eisenbahnstr. 8

15517 Fürstenwalde/Spree

per beA

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

02.05.2024

506/24S03 S

(bitte stets angeben)

- 26 C 88/24 -

In Sachen

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ./i. Jung, Karl-Heinz

wird auf den Schriftsatz des Beklagten (Posteingang beim AG Fürstenwalde/Spree vom 10.04.2024) wie folgt erwidert:

Eingangs werden namens und in Vollmacht der Klägerin - sowie zugleich in eigener Angelegenheit - sämtliche durch den Beklagten erhobenen Anschuldigungen und persönlichen Unterstellungen hinsichtlich der Motive und Handlungen der Klägerseite und deren Prozessbevollmächtigte ausdrücklich zurückgewiesen. Angesichts der offensichtlichen Unrichtigkeit wird auf eine Darstellung im Einzelnen verzichtet. Jedoch behält sich der Unterzeichner ausdrücklich vor, diese einer strafrechtlichen Prüfung zu unterziehen.

I.

Hinsichtlich des Vortrags des Beklagten zu den einzelnen Parteien selbst wird richtig gestellt, dass die Klägerin nicht lediglich Verwalterin, sondern auch Eigentümerin und damit Vermieterin des Objektes ist.

**Beweis: Beziehung der Grundakte zum Grundbuch von Erkner, Flur 09, FlSt. 764**

Die vom Beklagten darüber hinaus angezweifelte Legitimation des Unterzeichners hat dieser durch Vorlage der, ihm bereits mit Schreiben vom 01.02.2024 im Original überreichten, Vollmacht als Anlage zu seinem Schriftsatz eigenständig entkräftet. Auf eine nochmalige Vorlage wird verzichtet - die Behauptung des Beklagten ist in sich widersprüchlich.

Soweit das Gericht selbst die Bevollmächtigung einsehen möchte, wird um einen entsprechenden Hinweis gebeten. Im Übrigen läge es nicht im Ermessen des Beklagten, die wirksame Mandatierung dadurch zu vereiteln, dass er diese „nicht anerkennt“.

Hinsichtlich der korrekten Bezeichnung des Namen des Beklagten wird eine etwaige Namensänderung und/oder das Führen eines Künstlernamens mit Nichtwissen bestritten.

## II.

In der Sache wird festgestellt, dass der vorliegende Mietvertrag vom 01.09.1982 gemäß Art. 232 § 2 EGBGB in Verbindung mit den dazu im Einigungsvertrag getroffenen Regelungen unter die Anwendung des Mietrechtes nach den §§ 535 ff. BGB fällt.

Insbesondere sind die §§ 558 ff. BGB anwendbar, auf welche sich der vorliegend geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung stützt.

In diesem Sinne ist zugleich festzustellen, dass die durch das Gesetz in §§ 558a Abs. 1, 126b BGB normierte Textform eingehalten wurde. Einer Unterzeichnung nach § 126 BGB bedarf es entgegen der Vermutung des Beklagten nicht. Da zugleich sämtliche weiteren Anforderungen an die Form und Begründung der Erhöhungserklärung erfüllt sind, wurde die Mieterhöhung mit Schreiben vom 27.09.2023 (siehe Anlage K1) gegenüber dem Beklagten wirksam erklärt. Auf die Ausführungen in dem Klageschriftsatz vom 27.02.2024 wird Bezug genommen.

## III.

Der Beklagtenvortrag hinsichtlich der aktuellen Miethöhe ist unklar. Nur vorsorglich wird daher klargestellt, dass der Beklagte der vorangegangenen Mieterhöhung aus dem Jahr 2020 mit Schreiben vom 27.10.2020 zum 01.01.2021 zugestimmt hat. Die Kopie der Zustimmung hat der Beklagte seinerseits innerhalb des mitversandten Aktenkonvolutes bereits vorgelegt.

Auch die anschließende Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB wegen Einbau eines Personenaufzuges im Treppenhaus ab dem 01.05.2022 wurde durch den Beklagten nicht beanstandet.

**Beweis im weiteren Bestreitensfall:           Kopie Modernisierungsmieterhöhung und Zustellnotiz**

Anderweitige Widersprüche und/oder Äußerungen des Beklagten zur Miethöhe im Allgemeinen sind ebenfalls nicht zu verzeichnen. Die Miete wird zudem regelmäßig und in voller Höhe geleistet - das Mietenkonto ist dementsprechend ausgeglichen.

Die Anmerkungen des Beklagten zur Thematik Fahrstuhl sind nicht nachvollziehbar. Dieser befindet sich nach erfolgter Modernisierungsmaßnahme seit dem Jahr 2022 im Objekt und stellt ein zu berücksichtigendes Ausstattungsmerkmal - auch im Hinblick auf die in der Erhöhungserklärung bezeichneten Vergleichswohnungen - dar, welche ebenfalls sämtlich über einen Fahrstuhl verfügen.

Die vom Beklagten in Küche und Bad (bzw. Toilette) pauschal behaupteten Umbauten sind unsubstantiiert und irrelevant. Auf die vorliegende Mieterhöhung haben die vom Beklagten angedeuteten Mietereinbauten - egal, ob genehmigt oder ungenehmigt - keinen Einfluss, da ausschließlich die mitvermietete Ausstattung Grundlage der Vergleichbarkeit mit den Vergleichswohnungen, welche allesamt über die gleiche

Ausstattung verfügen, und damit der Mieterhöhung ist. Etwaige Mietereinbauten wurden nicht berücksichtigt.

Ausdrücklich bestritten wird die durch den Beklagten suggerierte Behauptung, dass die Heizkosten bzw. die durch die entsprechenden Zähler angezeigten Einheiten sich in den zurückliegenden Jahren durch Manipulation der Klägerin „fast verdreifacht“ hätten. Ungeachtet dessen hat dies aber auch keine rechtliche Relevanz für den vorliegenden Rechtsstreit.

#### IV.

Abschließend ist festzustellen, dass die Argumentation des Beklagten in großen Teilen unschlüssig und nicht nachvollziehbar sowie im Übrigen schlicht nicht relevant ist.

Insbesondere bestehen durch das vorliegende Verfahren keinerlei Rechtswirkungen im Hinblick auf zukünftige Nebenkostenabrechnungen. Der Klageantrag zu 1.) entspricht der gängigen und in der Rechtsprechung allgemein anerkannten Formulierung und stellt inhaltlich gerade klar, dass Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen „wie bisher“, also durch die Klage unverändert, nach den bestehenden mietvertraglichen Regelungen zu zahlen sind.

Soweit der Beklagte, was aus dessen Vortrag nicht eindeutig erkennbar ist, andeuten wollte, dass die benannten Vergleichswohnungen eine andere Mietstruktur aufweisen, wird dies bestritten. Für sämtliche Vergleichswohnungen wurde, wie auch für die streitgegenständliche Wohnung, eine Grundmiete (Nettokaltmiete) zuzüglich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbart, so dass die berechneten m<sup>2</sup>-Mieten von einer gleichen Mietstruktur berechnet wurden.

Der Rechtsstreit ist aus Sicht der Klägerin daher als entscheidungsreif zu bewerten, so dass um entsprechende Terminierung gebeten wird.

André Schaller  
Rechtsanwalt