

Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
- Abteilung für Zivilsachen -



Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
Eisenbahnstraße 8, 15517 Fürstenwalde/Spree

26 C 88/24
Herrn
Karl-Heinz Jung
Am Walde 17

Telefon: 03361 5096
Telefax: 03361 509-830

Auskunft erteilt: Frau Schwadtke
Durchwahl: 03361 509-745

Sprechzeiten:
Di.: 09:00 - 12:00 Uhr und 15:00 - 17:00 Uhr
Do. und Fr.: 09:00 - 12:00 Uhr

15537 Erkner

Ihr Zeichen

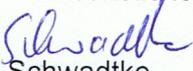
Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
26 C 88/24

Datum
12.02.2025

In dem Rechtsstreit
Wohnungsgesellschaft Erkner mbH ./. Jung, K.
wg. Zustimmung zur Mieterhöhung

Sehr geehrter Herr Jung,
anbei erhalten Sie eine beglaubigte Abschrift des Urteils vom 12.02.2025.

Mit freundlichen Grüßen


Schwadtke
Justizbeschäftigte

Datenschutzhinweis: Durch das Gericht werden die für die Bearbeitung des gerichtlichen Verfahrens erforderlichen Daten elektronisch gespeichert und verarbeitet. Weitere Informationen können Sie der Internetpräsentation des Gerichts entnehmen.

Hausanschrift: Amtsgericht Fürstenwalde/Spree, Eisenbahnstraße 8, 15517 Fürstenwalde/Spree
Verkehrsanbindung: Das Amtsgericht Fürstenwalde/Spree befindet sich in der "Fürstengalerie".
Internet: <https://ag-fuerstenwalde.brandenburg.de>

Az.: 26 C 88/24



Amtsgericht Fürstenwalde/Spree

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Wohnungsgesellschaft Erkner mbH, vertreten durch d. Geschäftsführer, Flakenseeweg 99,
15537 Erkner

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Anwaltskanzlei Hoffmann, Schaller, Tina Girod, Puschkinstraße 4,
15562 Rüdersdorf bei Berlin

gegen

Karl-Heinz Jung, Am Walde 17, 15537 Erkner

- Beklagter -

hat das Amtsgericht Fürstenwalde/Spree durch den Richter am Amtsgericht Schlenker aufgrund
der mündlichen Verhandlung vom 22.01.2025 für Recht erkannt:

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 € je Monat um 55,03 € auf monatlich 386,77 € zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen wie bisher zuzustimmen.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Streitwert: 660,36 €

Tatbestand

Die Klägerin verlangt vom Beklagten die Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB für die vom Beklagten innegehaltene Wohnung in 15537 Erkner, Am Walde 17, 5. OG. Der Beklagte nutzt auf der Grundlage des Mietvertrages vom 01.09.1982 mit dem damaligen VEB Gebäudewirtschaft Rüdersdorf die vorbezeichnete Wohnung, belegen in einem Mehrfamilienhaus. Die Klägerin ist mittlerweile im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen, auf welchem das Mehrfamilienhaus belegen ist. Die monatlich vom Beklagten an die Klägerin für die Wohnung entrichtete Miete betrug seit dem 01.01.2021 netto 275,20 € zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. Nach Durchführung von Modernisierungsarbeiten erhöhte sich die monatliche Nettomiete ab 01.05.2022 auf 331,74 €. Mit Schreiben vom 27.09.2023 begehrte die Klägerin vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettomiete um 55,03 € auf monatlich 386,77 € und begründete ihr Verlangen mit drei vergleichbaren Wohnungen im selben Wohngebiet. Wegen der Einzelheiten des Mieterhöhungsverlangens wird auf die Anl. K1 zur Klageschrift verwiesen. Der Beklagte stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, 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 € zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen wie bisher zuzustimmen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, die Wohnung stünde in seinem Eigentum, weshalb Mietrecht nicht anwendbar sei. Er sei auch nicht verpflichtet, einer Mieterhöhung ohne Gegenleistung zuzustimmen. Ferner rügt er die fehlende Unterschrift auf dem Mieterhöhungsverlangen und die Prozessvollmacht der Klägervertreter.

Die Klageschrift ist dem Beklagten am 15.03.2024 zugestellt worden. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie das Terminprotokoll vom 22.01.2025 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist auch begründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten Anspruch auf Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettomiete in beantragter Höhe und zur beantragten Zeit (§ 558 Abs. 1 BGB).

Die Einwendungen des Beklagten, soweit verständlich, stehen weder der Zulässigkeit der Klage noch deren Begründetheit entgegen.

Die Klage ist zulässig, insbesondere haben die Klägervertreter ihre Prozessvollmacht für die Klägerin durch Vorlage der Vollmachtsurkunde nachgewiesen. Die Urkunde bedarf nicht der Anerkennung durch den Beklagten. Auch die Klagefrist gemäß § 558b Abs. 2 BGB ist gewahrt. Schließlich war das Mieterhöhungsverlangen auch formell wirksam, bedurfte insbesondere keiner Unterschrift, da maschinell gefertigt und der von § 558a Abs. 1 BGB verlangten Textform genügend.

Der Klageanspruch ist auch berechtigt, denn das Mieterhöhungsverlangen war zum einen ordnungsgemäß i.S.v. § 558a BGB begründet, die klägerseits verlangte Mieterhöhung überschritt auch weder die ortsübliche Vergleichsmiete noch die Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 1 und 3 BGB. Der hierauf bezogene Klagevortrag ist schlüssig und blieb ohne Einwendungen des Beklagten, was die Kriterien zur Miethöhe betraf (§ 138 Abs. 3 ZPO).

Die gegen den Klageanspruch vom Beklagten erhobenen Einwendungen stehen diesem nicht entgegen. Soweit der Beklagte das Eigentum der Klägerin an der Wohnung in Abrede stellt und vielmehr sich selbst für den Eigentümer der Wohnung hält, ist dies unzutreffend. Vom Beklagten unbestritten ist die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen, auf dem das Mehrfamilienhaus mit der streitgegenständlichen Wohnung belegen ist. Das Grundbuch weist als öffentliche Urkunde den Grundstückseigentümer aus und erbringt den vollständigen Nachweis des darin verbrieften Rechts. Zum Grundstück gehören auch die hiermit verbundenen wesentlichen Bestandteile, wie vorliegend das Mehrfamilienhaus (§ 94 Abs. 1 BGB). Mithin steht das Eigentum der Klägerin an Grundstück und Gebäude fest. Auf welche Weise der Beklagte selbstständiges Wohneigentum an der von ihm genutzten Wohnung erworben haben will, ist nicht ersichtlich. Auch nach den Vorschriften des ZGB der ehemaligen DDR konnte der Beklagte kein vom Mehrfamilienhaus abgetrenntes Wohneigentum erworben haben. Zwar konnten unter konkreten Voraussetzungen das Eigentum an Grundstück und an einem hierauf errichteten Gebäude nach den Vorschriften der ehemaligen DDR auseinanderfallen. Doch lagen diese für den Beklagten zu keiner Zeit vor. Weder nämlich hat der Beklagte das Mehrfamilienhaus mit der streitgegenständlichen Wohnung errichtet, noch sind etwa die Vorschriften der §§ 312 Abs. 2, 296 Abs. 1 ZGB der ehemaligen DDR anwendbar gewesen, da es sich nie um ein zu Erholungszwecken gepachtetes Grundstück gehandelt hatte. Darüber hinaus weist der im Jahre 1982 geschlossene Mietvertrag mit dem Beklagten auch keineswegs eine Eigentumsübertragung auf den Beklagten aus, sondern im Gegenteil eine Gebrauchsüberlassung gegen zu zahlende Miete, was vor und nach dem 03.10.1990 als Mietvertrag anzusehen war und ist. Deshalb gilt für das vorliegende Rechtsverhältnis selbstverständlich auch Mietrecht. Unstreitig zahlte der Beklagte ja auch bis in die Gegenwart die vertragliche Nettomiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen an die Klägerin. Die Nettomiete ist aber gerade das Entgelt für die Überlassung der Wohnung zur Nutzung an den Beklagten. Auch das vom Beklagten bemühte Wohnungseigentumsgesetz besagt nichts anderes. Insbesondere befassen sich bereits die Eingangsregelungen dieses Gesetzes mit den Voraussetzungen, wann und wie selbstständiges Wohneigentum überhaupt entstehen kann. Keine dieser Voraussetzungen ist vorliegend aber

erfüllt. Mit dem Eigentumserwerb am Grundstück aber trat die Klägerin in das Mietverhältnis mit dem Beklagten ein, sei es nach § 566 BGB oder nach den Regelungen der Vermögenszuordnung nach dem 03.10.1990. Die Klägerin ist daher zweifellos aktivlegitimiert.

Ferner geht auch die Annahme des Beklagten fehl, er müsse keiner Mieterhöhung ohne Gegenleistung zustimmen. Die „Gegenleistung“, wofür der Beklagte monatlich Miete zahlt, ist die Nutzungsüberlassung an der Wohnung durch die Klägerin als Vermieter.

Die weiteren Ausführungen des Beklagten zu Nebenkostenvorauszahlungen haben nichts mit dem vorliegenden Verfahren zu tun, welches nur die Erhöhung der vertraglichen Nettomiete zum Gegenstand hat. Schließlich begegnet deshalb auch die Formulierung des Klageantrages keinerlei Bedenken, was die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen betrifft. Denn diese haben sich nicht verändert und sollten sich nach dem Klageantrag auch nicht verändern.

Die prozessualen Nebenentscheidungen gründen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11 und 711 ZPO

Der Streitwert bemisst sich gemäß § 41 GKG nach dem Jahresbetrag der streitgegenständlichen Mieterhöhung um monatlich 55,03 €.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

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

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine

juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- 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.

Schlenker
Richter am Amtsgericht

Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
26 C 88/24

Verkündet am 12.02.2025

Schwadtke, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt

Schwadtke
Schwadtke
Justizbeschäftigte



Amtsgericht Fürstenwalde/Spree
Eisenbahnstraße 8
15517 Fürstenwalde

Hinweis: Umschlag bitte aufbewahren, siehe Rückseite!

Zugestellt am
(Datum, ggf. Uhrzeit, Unterschrift)

14.02.25
[Handwritten Signature]

pin 13.02.2025
MAIL GMBH NWS Postzustellungsauftrag
PIN Mail GmbH Woltersdorf
MA 1531-2 **WD A5**
0102348030897872

AVR 41 a Innenumschlag - Format C5 mit Fenster für Mega - (gen. 06/2022)
JVA Luckau-Duben

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