

Hohen I

Stolle RBz. 429
5.6.14

406 C 9153/12

Sch.



Verkündet am 30.05.2014

Hoffmann, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG, vertr. d. d. pers. haft.
Gesellschafterin Deutsche Annington Vermögensgesellschaft mbH & Co. KG, diese
vertr. d. d. pers. haft. Gesellschafterin Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs
GmbH, diese vertr. d. d. GF. Prof. D. Stefan Kirsten, Wejnand Donkers, Philippstraße
3, 44803 Bochum,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Ohletz Denker Heyn Tekath,
Rüttenscheider Str. 120, 45131 Essen,

gegen

~~_____~~ Volmarsteiner Straße 16, 44137 Dortmund,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Bohn, Gautzsch,
Grebe, Klaas, Klatt, Kampstraße 4, 44137
Dortmund,

hat das Amtsgericht Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 08.05.2014
durch die Richterin am Amtsgericht Hartmann

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Grundmiete für die von dem
Beklagten angemietete Wohnung in dem Objekt Volmarsteiner
Str. 16 in 44137 Dortmund durch die Erklärung vom 26.04.2011
um 3,13 Euro auf 229,37 Euro ab dem 01.07.2011 erhöht
wurde.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 85 % und
der Beklagte zu 15 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien bleibt
nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in
Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden
Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor
der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages leistet.

~~_____~~

Tatbestand

Mit Mietvertrag unbekanntem Datum aus dem Jahr 2008 mietete der Beklagte die aus dem Tenor ersichtliche Wohnung der Klägerin an, welche über eine auf 1,5 Zimmer verteilte Wohnfläche von 38,38 qm verfügt und zusätzlich im Anmietzeitpunkt einen Balkon mit einer Nutzfläche von 3,16 qm aufwies, welche die Parteien bei der Ermittlung der Gesamtwohnfläche einvernehmlich mit 25 % in Ansatz brachten. Die monatlich zu entrichtende Grundmiete betrug 190,37 Euro zuzüglich monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 62,00 Euro sowie monatlicher Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von 73,00 Euro.

Mit Schreiben vom 11.01.2010 kündigte die Klägerin die Durchführung diverser Arbeiten an dem im Jahr 1952 errichteten Objekt an, welche sie als „Modernisierungsmaßnahmen“ bezeichnete. Im Einzelnen handelte es sich um eine Außenwandwärmeschutzdämmung, eine Wärmeschutzdämmung an den Kellerdecken, eine Wärmeschutzdämmung auf dem Dachboden, einen Einbau von Kunststofffenstern mit Wärmeschutzverglasung im Treppenhaus, den Einbau einer neuen Briefkastenanlage, eine Vergrößerung des Balkons auf 6,51 qm, die Anbringung einer Außenbeleuchtung im hofseitigen Kellertreppenbereich sowie die Installation einer Türsprechanlage. Des Weiteren enthielt besagtes Schreiben Angaben zur voraussichtlichen Bauzeit sowie zu der zu erwartenden Erhöhung der monatlichen Grundmiete, wobei sich die Klägerin auf eine Erhöhung von 5,93 Euro pro qm pro Monat beschränkte. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 11.01.2010 (Bl. 6 – 9 d.A.) verwiesen.

Nachdem der Beklagte mit undatiertem Schreiben (Bl. 46, 46 R d.A.) nach Erhalt der Ankündigung vom 11.01.2010 erklärt hatte, er qualifiziere die geplanten Arbeiten im Wesentlichen als fällige Instandsetzungsmaßnahmen, deren Durchführung er ausschließlich unter dieser Prämisse akzeptiere, übersandte die Klägerin ihm nach Vornahme eines Großteils der angekündigten Maßnahmen unter dem 26.04.2011 ein weiteres Schreiben, mit dem sie unter Beifügung einer energiewirtschaftlichen Auswertung sowie einer detaillierten Kostenberechnung eine Erhöhung der

monatlichen Grundmiete um 56,44 Euro auf nunmehr 246,81 Euro auf der Basis einer Wohnfläche von 41,62 qm geltend machte. Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben vom 26.04.2011 (Bl. 10, 11 d.A.), auf die energiewirtschaftliche Auswertung (Bl. 72 – 130 d.A.) sowie auf die Kostenberechnung nebst Erläuterungen (Bl. 169 – 179 d.A.) Bezug genommen.

Nachdem der Beklagte mit Schreiben vom 25.05.2011 (Bl. 12, 13 d.A.) Einwendungen gegen die Mieterhöhung geltend gemacht und eine umfangreiche außergerichtliche Korrespondenz zwischen den Parteien stattgefunden hätte, erklärte er sich mit einer Erhöhung um 34,45 Euro auf 226,24 Euro einverstanden; die weitere – nunmehr streitgegenständliche – Erhöhung um 20,57 Euro zahlte er in der Folgezeit hingegen lediglich unter Vorbehalt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die dem Mieterhöhungsverlangen vom 26.04.2011 beigelegte Kostenberechnung sei in vollem Umfang zutreffend, insbesondere da keine weiteren, d.h. über die von ihr selbst in Abzug gebrachten Kosten für fällige Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehenden, Beträge von den auf die vom Beklagten angemietete Wohnung umgelegten Kosten abzusetzen seien. In diesem Zusammenhang behauptet sie, der Austausch der seinerzeit noch nicht instandsetzungsbedürftigen Fenster im Treppenhaus führe schon wegen des erheblich verbesserten Wärmedurchgangskoeffizienten zu einer messbaren Energieeinsparung und damit zu einer umlagererelevanten Modernisierung des Objekts; gleichsam sei der Austausch der Briefkastenanlage mit Ausnahme der von ihr (der Klägerin) selbst in Abzug gebrachten und im Einzelnen erläuterten Instandsetzungskosten als Modernisierungsmaßnahme zu qualifizieren, da die neue Anlage – was unstreitig ist – keine scharfen Kanten mehr aufweise, erstmals zum Einwurf von C 4-Formaten geeignet und nunmehr von außen bestückbar sei.

Darüber hinaus meint die Klägerin, die Vergrößerung des bereits vorhandenen Balkons führe schon deswegen zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung, weil dort nunmehr – was zwischen den Parteien ebenfalls unstreitig ist – eine größere Anzahl an Personen und Mobiliar Platz fände; wenngleich die

Balkonfläche bei der Ermittlung der Wohnungsgröße bislang stets lediglich mit 25 % in Ansatz gebracht worden sei, sei nunmehr bereits mit Blick auf die erheblich attraktivere Balkonnutzung eine 50%ige Berücksichtigung gerechtfertigt.

Während die Klägerin schließlich im Zusammenhang mit der ebenfalls durchgeführten Fassadendämmung zunächst behauptet hat, sie habe sämtliche für die ohnehin erforderliche Erneuerung des Außenputzes nebst Baugerüst angefallenen Kosten als Instandsetzungskosten von den umlagefähigen Auslagen in Abzug gebracht, ist sie erstmals nach Durchführung der Beweisaufnahme der Auffassung, auch die Putzerneuerung sei als Modernisierungsmaßnahme zu bewerten. Hierzu behauptet sie nunmehr, der Außenputz sei lediglich teilweise auszubessern gewesen, um die erforderliche Schlagregendichtigkeit wieder herzustellen.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, die von ihr mit Schreiben vom 26.04.2011 geltend gemachte Erhöhung der Grundmiete gemäß § 559 BGB um 20,57 Euro monatlich ab dem 01.07.2011 und damit eine neue Grundmiete von 246,81 Euro zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint unter Darstellung einer detaillierten Alternativberechnung (Bl. 36 d.A.), auf seine Wohnung entfielen lediglich modernisierungsrelevante Kosten in Höhe von insgesamt 3.758,52 Euro, welche keine über die von ihm akzeptierte monatliche Erhöhung der Grundmiete um 34,45 Euro hinausgehende Mieterhöhung rechtfertige. Insbesondere behauptet er in diesem Zusammenhang, ein Austausch der Fenster im Treppenhaus sei aufgrund der Instandsetzungsbedürftigkeit der ursprünglich

vorhandenen, halb blinden Fenster ohnehin erforderlich gewesen, und der Einbau der Kunststofffenster habe keinen signifikanten Energieeinspareffekt zur Folge, zumal – was zwischen den Parteien unstreitig ist – die Fenster in den einzelnen Wohnungen, in denen der Großteil des Wärmeverbrauchs stattfindet, nicht erneuert worden seien. Ferner seien sowohl die ursprünglich vorhandene Briefkastenanlage als auch die Außenbeleuchtung instandsetzungsbedürftig gewesen.

Hinsichtlich der Balkonvergrößerung vertritt der Beklagte die Auffassung, sie führe schon deswegen nicht zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der von ihm angemieteten Wohnung, weil der ursprünglich vorhandene Balkon – was zwischen den Parteien wiederum unstreitig ist – bereits zum Aufenthalt zweier Personen geeignet und damit nicht lediglich als bloßer Austritt zu qualifizieren gewesen sei; auf eine rechnerische Vergrößerung komme es hingegen nicht an. Ferner sei die Balkongröße bei der Ermittlung der Wohnfläche weiterhin lediglich mit 25 % in Ansatz zu bringen, da die Klägerin an die bislang praktizierte Handhabung gebunden sei.

Schließlich behauptet der Beklagte, der Fassadenputz sei hochgradig rissig und damit ebenfalls erneuerungsbedürftig gewesen, wobei wiederum der energetische Einspareffekt der in Rede stehenden Fassadendämmung äußerst fraglich sei. Hinsichtlich der mit der Dämmung des Dachgeschosses verbundenen Kosten sei ein Abzug von 695,00 Euro gerechtfertigt, da der Fußboden ohnehin zu erneuern gewesen sei, während bei der Dämmung der Kellerdecke zu berücksichtigen sei, dass Teile der Kellerdecke sowie der gesamte Keller eines Mitmieters ungedämmt geblieben seien.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschriften vom 04.07.2013 und vom 08.05.2014 verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens nebst mündlicher Erläuterung. Wegen des Ergebnisses

der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten der Sachverständigen Frau Dipl. Ing. Simone Schenk vom 12.02.2014 sowie auf die Sitzungsniederschrift vom 08.05.2014 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage hat lediglich in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

A.

Die Klage ist zulässig; insbesondere verfügt die Klägerin über das gemäß § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse. Denn wenngleich der Vermieter grundsätzlich direkt auf die begehrte Zahlung klagen kann und muss, da eine wirksame Mieterhöhungserklärung gem. § 559b BGB die Miete – anders als bei § 558 b BGB – einseitig erhöht, und damit eine Feststellungsklage in der Regel wegen des Vorrangs der Leistungsklage unzulässig ist, ist der konkrete Fall schon deswegen von einer anderen rechtliche Bewertung gebietenden Besonderheiten gekennzeichnet, weil der Beklagte die angeblich erhöhte Miete bislang durchgehend – wenngleich unter Vorbehalt – gezahlt und damit sämtliche Forderungen der Klägerin erfüllt hat. Eine Zahlung unter Vorbehalt ist nämlich jedenfalls dann als Erfüllung i.S.d. § 362 Abs. 1 BGB, welche einer Leistungsklage entgegensteht, anzusehen, wenn durch sie – wie hier – lediglich die Wirkung des § 814 BGB ausgeschlossen und eine Rückforderung gemäß § 812 Abs. 1 S. 1 Alternat. 1 BGB vorbehalten bleiben soll (vgl. Palandt-Grüneberg, BGB, 73. Aufl. § 362, Rn. 14).

B.

Die Klage ist allerdings nur teilweise begründet.

I.

Es ist das bis zum 30.04.2013 geltende Recht anwendbar, da das Mietverhältnis vor dem 01.05.2013 entstanden und die Modernisierungsankündigung dem Beklagten bis zum 30.04.2013 zugegangen ist (vgl. Schmidt/Futterer, Mietrecht, § 559, Rn. 12 a.E.).

II.

Die vom Beklagten monatlich zu entrichtende Grundmiete ist durch das Schreiben der Klägerin vom 26.04.2011 gem. § 559 BGB a.F. um 3,13 Euro auf 229,37 Euro - zuzüglich in unveränderter Höhe zu entrichtender monatlicher Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen – erhöht worden. Nach dieser Vorschrift kann der Vermieter die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn er bauliche Maßnahmen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat; sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen (§ 559 Abs. 2 BGB). Im Einzelnen:

1.

Das Erhöhungsverlangen vom 26.04.2011 genügt zunächst bis auf die Position „Baunebenkosten“ den Anforderungen an dessen formelle Wirksamkeit gem. § 559b Abs. 2 BGB a.F., wonach die Mieterhöhung nach § 559 dem Mieter in Textform zu erklären und nur wirksam ist, wenn in der Erklärung die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. Wenngleich die in der genannten Norm statuierten Voraussetzungen einerseits eine gedankliche und rechnerische Nachvollziehbarkeit der auf den Mieter entfallenden Kosten (vergleichbar mit einer Betriebskostenabrechnung) bezwecken, ist andererseits ein unnötiger, zu einem faktischen Modernisierungsstopp führender Formalismus insbesondere mit Blick auf die wohnungs- sowie umweltpolitische Bedeutung des § 559 BGB – sowohl in seiner alten als auch in seiner neuen Fassung – in jedem Fall zu vermeiden (vgl. hierzu: Schmidt/Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 559, Rn. 67).

a)

Nach Maßgabe dieser Grundsätze sind Ausgangspunkt eines jeden Mieterhöhungsverlangens die Gesamtkosten, die auf die verschiedenen

Modernisierungsmaßnahmen unter Absetzung der auf die Instandsetzung bzw. Instandhaltung des Objekts entfallenden Kosten zu verteilen sind. Ferner ist der Verteilerschlüssel anzugeben, um dem Mieter ohne besonderen Aufwand eine Berechnung seines Anteils zu ermöglichen. Diese Voraussetzungen sind im konkreten Fall bis auf die bereits genannten Ausnahme betreffend die „Baunebenkosten“ erfüllt, da die dem Erhöhungsverlangen vom 26.04.2011 beigefügte Berechnung nebst Erläuterungen (Bl. 169 – 171 d.A.) sämtliche Rechenschritte nachvollziehbar darstellt und damit die Ermittlung des auf den Beklagten entfallenden Kostenanteils ohne Weiteres gewährleistet. Wenngleich das Gericht nicht verkennt, dass ein pauschaler Abzug von Instandsetzungskosten den Anforderungen an eine hinreichende Nachvollziehbarkeit nicht genügt (vgl. Amtsgericht Schöneberg, Urteil vom 05.10.2010, AZ: 15 C 120/10), liegt der Fall hier schon deswegen anders, weil die nach Auffassung der Klägerin den Instandsetzungskosten zuzurechnenden Maßnahmen unter Ziffer 3 der genannten Anlage im Einzelnen erläutert worden sind.

b)

Der Umstand, dass dann, wenn für die jeweiligen Modernisierungsarbeiten unterschiedliche Gewerke stattfinden mussten, grundsätzlich innerhalb der einzelnen Maßnahmen über die bloße Angabe eines Gesamtbetrags hinaus nochmals nach Gewerken unterschieden werden muss (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559b, Rn. 16 ff.), rechtfertigt im konkreten Fall schon deswegen keine andere Bewertung, weil die einzelnen Gewerke innerhalb der jeweiligen Maßnahme dem Beklagten bereits durch die Modernisierungsankündigung vom 11.01.2010 i. S. d. § 554 Abs. 3 BGB a.F. hinreichend bekannt gewesen sind. Dies gilt umso mehr, als die ausführenden Firmen in dem Erhöhungsverlangen namentlich angegeben worden sind, und er sich durch die erfolgte Belegeinsicht etwaige noch als erforderlich erachtete Einzelkenntnisse problemlos hat verschaffen können.

c)

Das Mieterhöhungsverlangen vom 26.04.2011 weist darüber hinaus bis auf die vorstehend skizzierte Ausnahme hinreichende Erläuterungen zu den

Voraussetzungen des § 559 BGB a.F. auf, die grundsätzlich neben der vorstehend erörterten Kostenberechnung erforderlich sind. Der Erläuterungsumfang hängt dabei zum einen vom Umfang der Maßnahmen und zum anderen von den bereits beim Mieter vorhandenen Informationen, insbesondere durch eine Mitteilung i. S. d. § 554 Abs. 3 BGB a.F., ab; sind ihm nämlich – wie hier – die baulichen Maßnahmen im Einzelnen schon auf Grund der Modernisierungsankündigung bekannt, bedarf es keiner erneuten Erläuterungen, sondern es genügt eine stichwortartige Angabe der Maßnahmen, wenn es zu keiner signifikanten Ausführungsänderung gegenüber den angekündigten Arbeiten gekommen ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.01.2004, AZ: VIII ZR 156/03; Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559 b, Rn. 24 ff.).

d)

Sofern die Klägerin der Mieterhöhung allerdings zusätzlich „Baunebenkosten“ für Architekten- und Ingenieurleistungen zugrunde gelegt hat, genügt deren Darstellung nach Einschätzung des erkennenden Gerichts nicht den Anforderungen an eine hinreichend nachvollziehbare Berechnung nebst Erläuterung, welche dem Beklagten eine jedenfalls überschlägige Überprüfung des auf ihn entfallenen Kostenanteils ermöglichte. Denn wenngleich der Ansatz von Architekten- und Ingenieurkosten im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nicht per se ausgeschlossen ist, sondern zumindest dann in Betracht kommt, wenn – wie hier – Art und Umfang der Arbeiten die Beauftragung der genannten Personen notwendig machen, muss bei gleichzeitigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der auf die Modernisierung entfallende Kostenanteil nachvollziehbar berechnet und erläutert werden (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559, Rn. 60). Zwar hat die Klägerin im konkreten Fall zwischen den vorgenommenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen differenziert; es fehlt aber an einer hinreichenden Nachvollziehbarkeit ihrer Berechnung, da die Zusammensetzung der Kosten nicht ansatzweise dargestellt wird und die Bemerkung im Erläuterungsteil, es sei jeweils eine „Berechnung gemäß der HOAI“ erstellt und eine Differenzberechnung durchgeführt worden, schon deswegen keine hinreichende Prüfungsmöglichkeit eröffnet, weil die Berechnungen weder dem Erhöhungsverlangen beigelegt noch zur Akte gereicht worden sind.

e)

Sofern der Beklagte schließlich einwendet, er habe die in Rede stehenden Maßnahmen nicht i. S. d. § 554 Abs. 1 BGB a.F. geduldet, ist dies für die einseitige Erhöhung der Miete allenfalls im Rahmen eines Härteeinwands maßgeblich, auf den er sich bereits nicht beruft. Hinzu kommt, dass er im konkreten Fall lediglich der Bewertung der in Rede stehenden Arbeiten als Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 559 BGB a.F. entgegengetreten ist, während er deren Durchführung in vollem Umfang – wenngleich in der Annahme, es handele sich um fällige Instandsetzungsarbeiten, – toleriert hat.

2.

Die geschuldete Miete hat sich – wie bereits vorstehend dargelegt – durch das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen lediglich um 3,13 Euro erhöht, da die dem Erhöhungsverlangen zugrunde gelegten Kosten nur teilweise auf einer Modernisierung des Objekts i.S.d. § 559 BGB a.F. beruhen und die Wohnfläche der von dem Beklagten angemieteten Wohnung – wie noch zu zeigen sein wird – lediglich mit 40,00 qm sowie die Gesamtwohnfläche mit 497,79 qm in Ansatz zu bringen sind. Im Einzelnen:

a)

Die Kosten für den im Treppenhaus vorgenommenen Fensteraustausch, mit dem anstatt der ursprünglich vorhandenen Glaselemente aus Profilbauglas nunmehr Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut worden sind, hat die Klägerin zu Recht auf die Mieter des streitgegenständlichen Objekts umgelegt, da sie in vollem Umfang auf einer Modernisierung i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. beruhen.

aa)

Wenngleich der Vermieter die Kosten für eine fällige Wiederherstellung des ursprünglich vertraglich vorausgesetzten Zustands (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) auch bei einer Verwendung zeitgemäßer Materialien nicht dadurch einsparen kann, dass er modernisiert und im Fall einer sog. Instandmodernisierung, bei der teilweise eine

Instandsetzung und teilweise eine Modernisierung stattfindet, nur der Teil der aufgewandten Kosten erhöhungsrelevant ist, der über die ohnehin notwendigen Instandsetzungs- oder Instandhaltungskosten (sog. „Sowieso-Kosten“) hinausgeht (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559, Rn. 70), ist in casu von einer Instandsetzungsbedürftigkeit der ursprünglich eingebauten Treppenhausfenster nach den in jeder Hinsicht plausiblen und überzeugenden Feststellungen der fachlich überaus versierten Sachverständigen, welche das Gericht nach eigener Sachprüfung seiner Entscheidung zugrunde legt, nicht auszugehen. Denn die Gutachterin hat in diesem Zusammenhang sowohl schriftlich als auch mündlich ausgeführt, ein technischer Mangel der ursprünglich verbauten Profilbauglaselemente sei auf den verfügbaren Lichtbildern nicht erkennbar gewesen und nicht zuletzt auch deswegen fernliegend, weil die Ursprungsfenster erfahrungsgemäß eine ausgesprochen lange Lebensdauer aufgewiesen hätten.

bb)

Dem weitergehenden Einwand des Beklagten, der Fensteraustausch im Treppenhaus führe zu keiner relevanten Energieeinsparung, vermag das Gericht ebenfalls nicht zu folgen. Da nämlich eine i. S. d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. nachhaltige Einsparung an (Heiz-)Energie in aller Regel schon dadurch erzielt wird, dass überhaupt eine messbare Energieeinsparung stattfindet und diese dauerhaft ist, kommt es – unabhängig von dem Umstand, dass in den Wohnungen selbst kein Fensteraustausch stattgefunden hat, - auf eine bestimmte Mindestenergieeinsparung nicht an; vielmehr können Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkte allenfalls im Rahmen des – hier nicht in Rede stehenden – Härteeinwands bedeutsam sein (vgl. BGH, NZM 2002, 519). Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist der Austausch einfach verglasten Fenster in einem Treppenhaus durch isolierverglaste Fenster in aller Regel als energetische Modernisierung zu erachten (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 555 b, Rn. 140), zumal im konkreten Fall der Wärmedurchgangskoeffizient nach den wiederum überzeugenden Feststellungen der Sachverständigen erheblich verbessert worden und damit durch die Maßnahme bereits isoliert betrachtet eine Gesamtenergieeinsparung von ca. 1 % zu erzielen ist.

cc)

Entgegen der Auffassung der Klägerin war die Fläche der vom Beklagten angemieteten Wohnung allerdings lediglich mit 40,00 qm – anstatt mit 41,62 qm – und damit die Gesamtwohnfläche mit 497,79 qm – anstatt mit 499,4 qm – zu berücksichtigen. Denn neben einer unstreitigen Wohnfläche von 38,38 qm war der nunmehr vergrößerte Balkon nach wie vor lediglich mit 25 % - und nicht mit 50 % – der Flächenermittlung zugrunde zu legen. Im konkreten Fall haben die Parteien nämlich durch die jahrelange Abrechnungspraxis auf der Grundlage eines 25%igen Ansatzes der Balkonfläche eine konkludente Vereinbarung hinsichtlich der Ermittlung der Wohnfläche getroffen, welche den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich vorgeht. Weshalb die Klägerin nunmehr berechtigt sein sollte, eine Abänderung zu verlangen, erschließt sich auch mit Blick auf die in Rede stehende Balkonvergrößerung nicht, zumal sich ihre Interessenlage hinsichtlich des Ansatzes der Wohnfläche durch die in Rede stehenden Arbeiten – unabhängig von deren Bewertung als Modernisierungsmaßnahme - nicht geändert hat. Unter Berücksichtigung einer Nutzfläche des neuen Balkons von 6,48 qm ergibt sich eine Gesamtfläche von 40,00 qm ($\frac{1}{4}$ von 6,18 qm = 1,62 qm + 38,38 qm), welche der Umlage der in Rede stehenden Kosten zugrunde zu legen ist.

b)

Die für die Erneuerung der Briefkastenanlage in Ansatz gebrachten Kosten sind dem Grunde nach ebenfalls nicht zu beanstanden. Zwar stellt – wie bereits vorstehend skizziert – die Herstellung des von der Klägerin ohnehin gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB geschuldeten Maßes keine Modernisierung dar, wobei es im konkreten Fall nicht darauf ankommt, ob der Briefkasten, der nach ihrem eigenen Vortrag zuvor scharfe Kanten aufgewiesen hat, den technischen Anforderungen im Jahr 1952 entsprochen hat. Denn zum einen kommt es auf den bei Vertragsschluss im Jahr 2008 gültigen Standard an, weshalb eine erstmalige Erreichung eines Mindeststandards nicht als Modernisierung zu bewerten ist (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559, Rn. 50); zum anderen war die Klägerin in jedem Fall ab Vertragsschluss gehalten, funktionstüchtige Briefkästen zur Zustellung handelsüblicher Formate ohne signifikantes Verletzungspotenzial bereitzuhalten, weshalb ein Austausch der zuvor zu kleinen und zudem scharfkantigen Briefkästen

ohnehin notwendig war. Die Verlegung der Briefkastenanlage vom Innen- in den Außenbereich ist allerdings aus Sicht des erkennenden Gerichts schon deswegen als Modernisierung i.S.d. § 559 BGB a.F. zu bewerten, weil sie eine erheblich erleichterte Bestückung der einzelnen Briefkästen ermöglicht. Während es nämlich früher erforderlich war, dass sich der Postzusteller entweder Zutritt zu dem Objekt verschaffte oder eine Benachrichtigungskarte hinterließ, ist nunmehr ein Einwurf auch in Abwesenheit sämtlicher Mieter ohne Weiteres möglich. Da die Sachverständige, deren überzeugenden Ausführungen das Gericht wiederum folgt, die für die Verlegung der Briefkästen erforderlichen Kosten auf der Basis eines als realistisch einzuschätzenden Mittelwertes der eingeholten Angebote für einen Mauerdurchwurf mit 380,00 Euro netto pro Briefkasten in Ansatz gebracht hat, übersteigen sie bei vier vorhandenen Briefkästen inklusive der ebenfalls umlagefähigen Mehrwertsteuer nicht die von der Klägerin als erhöhungsrelevant erachteten Gesamtkosten ($380,00 \text{ Euro} \times 4 = 1.520,00 \text{ Euro} + 19 \% \text{ MwSt} = 1.808,80 \text{ Euro}$ brutto). Allerdings war bei der Umlage der Kosten auf die von dem Beklagten angemietete Wohnung wiederum eine gegenüber der Berechnung der Klägerin verringerte Wohnfläche von nur 40,00 qm zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Wiederholungen erlaubt sich das Gericht, auf die vorstehenden Ausführungen Bezug zu nehmen, welche in vollem Umfang sinngemäß gelten.

c)

Die Kosten für die Installation einer Außenbeleuchtung sind aus Sicht des erkennenden Gerichts hingegen schon deswegen nicht als modernisierungsrelevant zu qualifizieren, weil eine gefahrlose Benutzung der Kellertreppe, welche zum vertraglich vorausgesetzten Mietgebrauch zählt, eine hinreichende Außenbeleuchtung erfordert, und diese damit ohnehin vertraglich geschuldet war; sofern nunmehr zusätzliche Kosten für die Installation eines Bewegungsmelders in Rede stehen, verhält sich das Erhöhungsverlangen hierüber bereits nicht.

d)

Auch die Kosten für die Balkonvergrößerung sind nicht als modernisierungsrelevante Beträge auf die vom Beklagten angemietete Wohnung umlagefähig, da es bereits an

der erforderlichen nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung bzw. an einer dauerhaften Verbesserung der Wohnwertverhältnisse i.S.d. § 559 Abs. 1 BGB a.F. durch die genannte Maßnahme fehlt. Denn wenngleich das Gericht nicht verkennt, dass mit der Vergrößerung des Balkons durchaus eine gewisse Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietwohnung einhergehen mag, ist diese jedenfalls nicht als „nachhaltig“ i. S. d. genannten Vorschrift zu qualifizieren. Dabei handelt es sich zunächst um eine nach objektiven Maßstäben zu bestimmende Begrifflichkeit, wonach es nicht darauf ankommt, ob der einzelne Mieter die Maßnahme als Verbesserung empfindet; vielmehr geht es darum, ob die in Rede stehende Maßnahme zu einer objektiven Gebrauchswerterhöhung führt, die eine bessere Nutzbarkeit des Objekts ermöglicht, was sich wiederum nach der Verkehrsanschauung richtet. Die darüber hinaus erforderliche Nachhaltigkeit ist nicht nur in zeitlicher Hinsicht zu bewerten, sondern auch mit Blick auf eine gewisse Erheblichkeit, welche im konkreten Fall – wie bereits dargelegt – nicht gegeben ist. Hier besteht die Erhöhung der Gebrauchstauglichkeit der Mietwohnung nämlich darin, dass auf dem Balkon, der auch schon vor Durchführung der in Rede stehenden Maßnahmen zum Aufenthalt und Verweilen von Personen geeignet war, nunmehr eine größere Anzahl an Mobiliar und Personen Platz findet. Wenngleich dies durchaus positiv zu bewerten sein mag, bietet diese Maßnahme keine grundsätzlich neuen Gebrauchsmöglichkeiten, zumal der Zweck des Balkons – wie bereits vorstehend skizziert – schon zuvor erfüllt war (vgl. Landgericht Frankfurt, Urteil vom 19.04.2012, AZ: 2-11 S 348/11).

e)

Die für die Fassadendämmung in Ansatz gebrachten Kosten sind lediglich teilweise auf die vom Beklagten angemietete Wohnung als modernisierungsbedingte Aufwendungen zu verteilen. Im Einzelnen:

aa)

Dem Einwand des Beklagten, der Energieeinspareffekt der Fassadendämmung sei bereits mit Blick auf den nicht durchgeführten Fensteraustausch in den einzelnen Wohnungen „fraglich“, vermag das Gericht schon deswegen nicht zu folgen, weil die Sachverständige nach sorgfältiger Auswertung der von ihr als zutreffend erachteten

energiewirtschaftlichen Berechnung ausgeführt hat, die Dämmmaßnahmen führten zweifellos zu einer signifikanten Energieeinsparung.

bb)

Die auf den Beklagten entfallenden Kosten der Fassadendämmung belaufen sich allerdings lediglich auf 2.106,22 Euro. Denn nach den wiederum plausiblen Feststellungen der Sachverständigen war die 30 bis 50-jährige Lebensdauer des seit 1952 nicht erneuerten Außenputzes, der signifikante Alterserscheinungen sowie teilweise eine Schlagregenundichtigkeit aufwies, im Zeitpunkt der Fassadendämmung bereits deutlich überschritten. Wenngleich es – so die Gutachterin weiter – der Klägerin durchaus möglich gewesen wäre, lediglich einen Neuanstrich oder eine Teilausbesserung des vorhandenen Putzes vorzunehmen, sei kostenmäßig zu berücksichtigen, dass die alte Putzstruktur in der Regel ein von diversen Hohllagen, Algen und Moosen geprägtes Bioklima aufweise, das einem neuen Anstrichsystem nicht zuträglich sei. Da die Lebensdauer eines solchen Neuanstrichs die Lebensdauer der von der Klägerin gewählten Neuverputzung bei Weitem nicht erreiche, würden dann, wenn man lediglich einen Neuanstrich wähle, erheblich früher weitere Maßnahmen erforderlich werden als bei einer Neuverputzung, was sich kostenmäßig nahezu gleich bzw. sogar ungünstiger im Verhältnis zu einer Neuverputzung auswirke. Aus diesem Grund – so die Sachverständige weiter – seien sämtliche mit der Erneuerung der Putzoberfläche zusammenhängende Leistungen als Instandsetzungsmaßnahmen zu bewerten und damit nicht in die von ihr in der Anlage B zu ihrem schriftlichen Gutachten (Bl. 218 d.A.) anhand der eingesehenen Leistungsverzeichnisse erstellten Kostenberechnung aufzunehmen.

cc)

Nur ergänzend erlaubt sich das Gericht in diesem Zusammenhang die Anmerkung, dass sich die Klägerin, sofern sie erstmals nach Erhalt des schriftlichen Gutachtens den Standpunkt vertritt, sie hätte sich ohne die Modernisierung auf eine Ausbesserung des Putzes beschränken können, bereits in Widerspruch zu ihren bisherigen Ausführungen setzt, wonach sie keinerlei Kosten für die von ihr bislang

ebenfalls als fällig angesehene Putzerneuerung in Ansatz gebracht habe. Weshalb sie nunmehr von ihren bisherigen, dem Erhöhungsverlangen zugrunde gelegten Darlegungen abweicht, trägt sie weder nachvollziehbar vor, noch ist dies aus den sonstigen Umständen des Falles ersichtlich.

dd)

Der von der Sachverständigen für den Austausch der Aluminium-Fensterbänke empfohlene Abzug „neu für alt“ ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts allerdings nicht vorzunehmen, da die Fensterbänke im Zeitpunkt der Durchführung der in Rede stehenden Maßnahme noch nicht austauschbedürftig gewesen und die Kosten für deren Austausch damit allenfalls als erst zukünftig fällig werdende Instandsetzungskosten zu bewerten sind, welche nicht der Anrechnung unterfallen (vgl. OLG Hamburg, WuM 1983, Rdnr. 13). Darüber hinaus bezweckt ein Abzug „neu für alt“ nach dem Gedanken der Vorteilsanrechnung lediglich die Vermeidung einer ungerechtfertigten Bereicherung eines Anspruchsinhabers, um die es im konkreten Fall nicht geht. Vielmehr führte eine Berücksichtigung dieses Rechtsinstituts zu der mit Blick auf den vorstehend skizzierten Gesetzeszweck unerwünschten Folge, dass in keinem Fall sämtliche modernisierungsrelevante Kosten im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen auf den Mieter umgelegt werden könnten, da jedes ausgetauschte Material zwangsläufig bereits ein gewisses Alter aufweist.

ee)

Nach Maßgabe der vorstehend skizzierten Grundsätze unter Berücksichtigung des in der Anlage B zu dem schriftlichen Sachverständigengutachten dargestellten Rechenwerks mit Ausnahme des von der Gutachterin vorgenommenen Abzugs „neu für alt“ für die Fensterbänke belaufen sich die modernisierungsrelevanten Kosten für die Fassadendämmung auf insgesamt 26.210,95 € bzw. für die vom Beklagten angemietete Wohnung unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 40,00 qm auf 2.099,22 € ($26.210,95 \text{ Euro} : 497,78 \text{ qm Gesamtfläche} \times 40,00 \text{ qm}$).

f)

Die Kosten der Dachdämmung hat die Klägerin lediglich in Höhe von 869,97 Euro zu Recht auf die von dem Beklagten angemietete Wohnung umgelegt, wobei das Gericht nach eigener Sachprüfung wiederum den in jeder Hinsicht plausiblen Ausführungen der Sachverständigen folgt, wonach sich auf der Grundlage der von ihr eingesehenen Leistungsverzeichnisse die modernisierungsrelevanten Gesamtkosten auf 10.826,39 Euro belaufen (Bl. 219 d.A.), ohne dass Anhaltspunkte für eine Beschädigung des ursprünglich vorhandenen Dielenbodens erkennbar gewesen sind. Der Umstand, dass gemäß § 10 Abs. 4 und 3 der EnEV 2009 ohnehin eine Dämmung erforderlich gewesen wäre, rechtfertigt schon deswegen keine Qualifizierung der in Rede stehenden Maßnahme als reine Instandsetzung, weil eine unwirtschaftliche Beschaffenheit der Mietsache nicht deren Mangelhaftigkeit i. S. d. § 536 BGB begründet, sondern allenfalls im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebots gemäß § 556 Abs. 2 BGB zu berücksichtigen sein könnte, worum es im konkreten Fall nicht geht (vgl. Schmidt/Futterer, a.a.O., § 559, Rn. 50).

g)

Ferner waren die mit der Dämmung der Kellerdecke durch die Anbringung von Steinwollplatten verbundenen Kosten in Höhe von 529,25 Euro auf die vom Beklagten angemietete Wohnung umzulegen. Sofern der Beklagte in diesem Kontext moniert, die Dämmung sei im Kellerbereich nicht vollständig aufgebracht worden, hat die Sachverständige diesen Umstand bereits durch eine sachgerechte Verringerung der modernisierungsrelevanten Fläche auf nur 222,28 qm berücksichtigt.

h)

Sofern die Klägerin schließlich sog. „Baunebenkosten“ teilweise auf die vom Beklagten angemietete Wohnung umgelegt hat, waren diese bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten aus den bereits skizzierten Gründen nicht zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Wiederholungen erlaubt sich das Gericht, auf obige Ausführungen Bezug zu nehmen, welche in vollem Umfang sinngemäß gelten.

3.

Unter Berücksichtigung der vorstehend skizzierten Erwägungen, insbesondere auf der Basis einer Gesamtfläche von 497,78 qm und einer Wohnfläche der vom Beklagten angemieteten Wohnung von 40,00 qm berechnet sich die aus dem Tenor ersichtliche Mieterhöhung, welche der Beklagte gemäß § 559b Abs. 2 S. 1 BGB a.F. ab dem 01.07.2011 schuldet, wie folgt:

| | |
|---|----------------------------------|
| | 112,73 Euro (Briefkastenanlage) |
| + | 240,97 Euro (Türsprechanlage) |
| + | 2.106,22 Euro (Fassadendämmung) |
| + | 240,34 Euro (Treppenhausfenster) |
| + | 869,97 Euro (Dachdämmung) |
| + | 529,25 Euro (Kellerdämmung) |

= 4.099,48 Euro.

Da die Klägerin gemäß § 559 Abs. 1 BGB a.F. lediglich befugt ist, die jährliche Miete um 11 % der relevanten Kosten zu erhöhen, ergibt sich ein jährlicher Erhöhungsbetrag von 450,94 Euro, welcher zu einer monatlichen Erhöhung um 37,57 Euro führt (450,94 Euro : 12 Monate). Weil der Beklagte bereits eine monatliche Mieterhöhung um 34,45 Euro akzeptiert, beläuft sich die von ihm zu entrichtende weitere Erhöhung auf 3,13 Euro (37,57 Euro - 34,45 Euro).

C.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, wobei das Gericht den Gebührenstreitwert – anders als den Beschwerdewert - auf der Grundlage des erhöhungsrelevanten Jahresbetrags ermittelt hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt für beide Parteien aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Hartmann

Richterin am Amtsgericht