



AG Berlin-Mitte, Urteil vom 28.01.2026 – 7 C 228/24

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger:innen 1 .674,39 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 7. März 2025 zu zahlen.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger:innen 1 .677,60 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 335,52 € seit dem 5. März 2024, aus 335,52 € seit dem 5. April 2024, aus 335,52 € seit dem 4. Mai 2024, aus 335,52 € seit dem 4. Juni 2024, sowie aus 335152 € seit dem 4. Juli 2024 zu zahlen.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger:innen 82% und die Beklagten 18% zu tragen.
5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1 10% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 37.091159 € festgesetzt.

Tatbestand:

- 1 Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis.
- 2 Mit Mietvertrag vom 13. Juni 2019 mieteten die Kläger:innen zum 1. August 2019 die streitgegenständliche Wohnung der Beklagten in der H. 12, Vorderhaus, 4. OG rechts, Wohnung Nr. 29 in 1..0407 Berlin, bestehend aus drei Zimmern, Diele, Küche, Dusche/Bad mit WC, zwei Balkonen und einer Größe von 92 m2 nebst Kellerraum. Das Mietverhältnis war vertraglich bis zum 31. Juli 2024 befristet. Als Grund war im Vertrag die Eigennutzung der Tochter der Beklagten, Frau H. M., angegeben. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag bei 1.204,00 E.
- 3 Das Badezimmer der streitgegenständlichen Wohnung ist ca. 4m2 groß, darin befindet sich ein wandhängendes WC mit eingelassenem Spülkasten. Die Küche war mit einer Einbauküche ausgestattet, welche die Kläger:innen von den Vormietern übernahmen. Die Wohnung verfügt über Isolierglasfenster, an den Zimmerdecken befindet sich Stuck. Wegen der Ausstattung der Wohnung und des Zustandes des Gebäudes im Übrigen wird Bezug genommen auf die Lichtbilanlage des Beklagtenchriftsatzes vom 24. April 2025 (Bd. II, Blatt 1 10-143 der Akte).
- 4 Mit E-Mail vom 18. Oktober 2024 (Anlage K 14, Bd. I, Blatt 185 der Akte) boten die Beklagten den Kläger:innen die Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 31 . Juli 2024 hinaus für weitere drei Jahre zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 1 .600,00 € an. Die Kläger:innen bekräftigten ihr Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses, jedoch nicht zu den vorstehenden Konditionen. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 (Anlage K5, Bd. I, Blatt 71 der Akte) sowie 25. Januar 2024 (Anlage K6, Bd. I, Blatt 72 der Akte) kündigten die Beklagten das streitgegenständliche Mietverhältnis vorsorglich wegen Eigenbedarfs, da ihre Tochter ab dem

1. August 2024 ihren Lebensmittelpunkt nach Berlin verlege und beabsichtige, ein Studium aufzunehmen. Die Kläger:innen widersprachen den Kündigungen und der Wirksamkeit der Befristung. Mit Schreiben vom 12. Februar 2024 rügten die Kläger:innen darüber hinaus die Höhe der Nettokaltmiete. Am 6. März 2024 reichten die Beklagten eine Räumungsklage beim Amtsgericht Mitte (Az.: AGBERLINMITTE Aktenzeichen 5 C 66/24) ein. Anschließend außergerichtliche Verhandlungen der Parteien über die Fortsetzung des Mietverhältnisses blieben weiter erfolglos.

5 Zum 1. März 2024 mieteten die Kläger:innen eine Ersatzwohnung in der E. Straße, 2. OG rechts, bestehend aus 3 Zimmern, Wohnküche mit Einbauküche, Bad, Balkon und einer Wohnfläche von 85,95 m² für eine Nettokaltmiete von 945,45 € zzgl. 200,00 € Betriebskostenvorschuss. Die Kläger:innen zogen am 17. Juni 2024 aus der streitgegenständlichen Wohnung aus und übersandten am 4. Juli 2024 den fünften Schlüsselsatz. Zuvor verhandelten die Parteien über die Zahlung einer Ablöse in Höhe von 3.325,00 € für in der Wohnung befindliche Einbauten. Den Betrag zahlten die Beklagten schließlich am 5. August 2024 an die Kläger:innen.

6 Die Kläger:innen behaupten, Eigenbedarf für die Tochter der Beklagten habe zu keinem Zeitpunkt bestanden. Diese sei nach Ende des streitgegenständlichen Mietverhältnisses auch nicht in die Wohnung der Beklagten eingezogen und habe stattdessen ihren Lebensmittelpunkt auf Bali, wo sie noch immer lebe.

7 Die Kläger:innen behaupten weiter, die beklagtenseits geforderte Nettokaltmiete sei wegen Verstoßes gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse unwirksam. Die zulässige monatliche Nettokaltmiete für die streitgegenständliche Wohnung betrage lediglich 8,76 €/m². Im Bad fehle ein Handtuchheizkörper, der Stuck sei in keinem guten Zustand. Die Heizungsrohre seien in alten Räumen offen sichtbar.

8 Die Kläger:innen behaupten weiter, für die Suche nach einer Ersatzwohnung sei es erforderlich gewesen, einen Makler zu beauftragen. Nur hierdurch sei es möglich gewesen, unter dem Eindruck der ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen und der Räumungsklage kurzfristig eine Ersatzwohnung anzumieten. Für den Makler hätten sie 2.250,17 € Maklercourtage aufwenden müssen.

9 Die Kläger:innen behaupten weiter, für den Umzug seien ihnen Kosten für die Firma W. in Höhe von 1.200,00 € entstanden. Für einen Postnachsendauftrag hätten sie 37,90 € und für den Umzug ihres Telefonvertrages 69,95 € aufwenden müssen. Für das Verpacken persönlicher Gegenstände und die Verbringung in die neue Wohnung hätten die Kläger:innen zusammen 80 Stunden aufwenden müssen, die mit 12,00 € je Stunde zu vergüten seien. Für die Ummeldung seien ihnen weitere 4 Stunden zu je 12,00 € Zeitaufwand entstanden. Weiter hätten sie Materialien für den Umzug in Höhe von 87,24 € kaufen müssen.

10 Die Kläger:innen behaupten weiter, für die Herrichtung der streitgegenständlichen Wohnung und der neuen Wohnung seien ihnen Renovierungskosten entstanden, darüber hinaus hätten diverse Einrichtungsgegenstände angeschafft werden müssen. Hierfür seien Kosten in Höhe von 3.114,54 € entstanden. Wegen der diesbezüglichen Positionen im Einzelnen wird auf die tabellarische Aufstellung im Schriftsatz vom 30. Januar 2025 (Bd. II, Blatt 19 und 218 der Akte) nebst Anlagenkonvolut K20 (Bd. II, Blatt 64 ff. der Akte) Bezug genommen.

11 Die Kläger:innen behaupten weiter, durch die Anmietung der neuen Wohnung seien ihnen für die Monate März 2024 bis einschließlich Juli 2024 doppelte Mietzahlungen in Höhe von monatlich 1.145,45 € entstanden. Die Klägerinnen behaupten, für die neue Wohnung müssten sie trotz schlechterer Ausstattung und geringerer Größe eine höhere Miete zahlen, als sie für die streitgegenständliche Wohnung hätten zahlen müssen, sodass ihnen monatlich ein

Wohnwertdifferenzschaden in Höhe von 192,53 € entstanden sei, den sie seit dem 1. August 2024 aufwenden müssten. Zur Ausstattung der Ersatzwohnung behaupten die Kläger:innen, dass das Bad der Ersatzwohnung eine überdurchschnittliche Grundfläche habe. In der Wohnung befänden sich hochwertige Fußböden, ein Balkon und ein Kellerabteil. Das Gebäude sei in einem guten bis sehr guten Instandhaltungszustand, Eingangsbereich und Treppenhäuser seien vor wenigen Jahren saniert worden. Durch die Lage an der stark befahrenen Kreuzung D. Straße/G. Straße sei die Wohnung erheblich lärmbelastet. Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung in der E. Straße liege bei 11,40 €.

12 Die Kläger:innen haben den Rechtsstreit in Höhe von 3.325,00 € anteilig in der Hauptsache für erledigt erklärt und die Klage in Höhe von 6.512,70 € (ursprünglicher Klageantrag zu 1.) anteilig zurückgenommen. Sie beantragen nunmehr,

- 1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger:innen 5.727,25 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu zahlen,
- 2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger:innen 7.965,80 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit der Klageerweiterung zu zahlen,
- 3. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger:innen 3.080,48 € zu zahlen zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.155,18 € seit Rechtshängigkeit der Klageerweiterung, sowie aus jeweils 192,53 € seit dem 6. Februar 2025,
- 4. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, den Kläger:innen die über den 30. November 2025 hinausgehende monatliche Mietdifferenz in Höhe von 192,53 € zu erstatten,
- 5. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger:innen 2.378,16 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 398,36 € seit dem 5. Februar 2024, aus 398,36 € seit dem 5. März 2024, aus 398,36 € seit dem 5. April 2024, aus 398,36 € seit dem 4. Mai 2024, aus 398,36 € seit dem 4. Juni 2024 sowie aus 398,36 € seit dem 4. Juli 2024 zu zahlen.

13 Die Beklagten haben sich der Teilerledigungserklärung unter Protest gegen die Kostentragungslast angeschlossen und beantragen im Übrigen,

die Klage abzuweisen.

14 Die Beklagten behaupten, die Vormieter der streitgegenständlichen Wohnung hätten eine Nettokaltmiete in Höhe von 1.104,00 € gezahlt.

15 Die Beklagten behaupten weiter, zu einer Einigung über die Zahlung einer Ablöse für Einbauten sei es zu keinem Zeitpunkt gekommen. Diese hätten sie lediglich aus freien Stücken gezahlt, ohne dazu verpflichtet zu sein.

16 Die Beklagten meinen, dass Wohnwertmerkmal Küche der streitgegenständlichen Wohnung sei positiv zu bewerten.

17 Die Beklagten behaupten weiter, ihre Tochter habe mit ihnen einen Mietvertrag für eine monatliche Nettokaltmiete von 1.200,00 € abgeschlossen.

18 Die Beklagten meinen, die Klägerinnen könnten bei der Bestimmung des Wohnwertdifferenzschadens für die Wohnung in der E. Straße lediglich die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Mietpreisbremse zugrunde legen.

19 Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

20 Das Gericht hat Beweis erhoben über den behaupteten Eigenbedarf der Beklagten durch Vernehmung der Zeugin H. M.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 17. Dezember 2025 (Bd. II, Blatt 228 ff. der Akte) Bezug genommen.

21 Die Klageschrift wurde am 15. Juli 2024 eingereicht und den Beklagten am 8. August 2024 zugestellt. Die Klageerweiterung vom 30. Januar 2025 wurde den Beklagten am 6. März 2025 zugestellt.

Entscheidungsgründe:

22 Die Klage ist zulässig aber nur teilweise begründet. Die Kläger:innen haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ BGB § 280 Abs. BGB § 280 Absatz 1, BGB § 241 Abs. BGB § 241 Absatz 2, BGB § 535, BGB § 575 BGB in tenorierter Höhe, da der behauptete Eigennutzungswunsch der Beklagten vorgeschoben war und sich nicht realisiert hat. Erstattung überzahlter Mieten aufgrund der Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe können die Kläger:innen ebenfalls nur in tenorierter Höhe verlangen.

23 1. Gemäß S. 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat; als ein berechtigtes Interesse ist es insbesondere anzusehen, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Hierfür ist es ausreichend, dass der Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums für sich oder eine der im Gesetz genannten Personen hat (BGHZ 103, BGHZ Jahr 103 Seite 91, BGHZ Jahr 103 100; vgl. BVerfGE 79, BVerfGE Jahr 79 Seite 292, BVerfGE Jahr 79 293 f.; BVerfG, Beschluss vom 23. Dezember 1993 – BVerfG Aktenzeichen 1BVR85393 1 BvR 853/93, NJW-RR 1994, NJW-RR Jahr 1994 Seite 333 = WM 1994, WM Jahr 1994 Seite 1041, unter III 1). Aus den gleichen Gründen kann ein Mietverhältnis – wie hier – zeitlich befristet werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will. Entfällt der ursprüngliche Befristungsgrund haben die Mieter einen Anspruch darauf, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Befristung auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird, S. 575 Abs. 3 Satz 2 BGB (BeckOKG/Siegmund, 1.10.2024 BGB S. 573, Rn. 53 beckonline). Spiegelt der Vermieter Umstände vor, die einen Eigenbedarf begründen und zieht der Mieter – auch freiwillig (BGH NJW 2009, NJW Jahr 2009 Seite 2060) – aus, so macht sich der Vermieter gem. §§ 280 1, 241 II schadensersatzpflichtig (BGH NJW 2015, NJW Jahr 2015 Seite 2323). Ein Schadenersatzanspruch entsteht auch, wenn der Vermieter dem Mieter vor dessen Auszug einen zwischenzeitlich eingetretenen Wegfall der Gründe nicht mitteilt (vgl. Jauernig/Kern, 19. Aufl. 2023, BGB S. 573 Rn. 8, beckonline). Gleiches gilt bei Wegfall des Befristungsgrundes nach S. 575 BGB (vgl. Jauernig/Kern, 19. Aufl. 2023, BGB S. 575 Rn. 5, beckonline). So liegt der Fall hier.

24 Grundsätzlich hat derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen (BGHZ 1 BGHZ Jahr 1 Seite 13, 2221 BGHZ Jahr 2221 Seite 224 f.; Senatsurteil BGHZ 116, BGHZ Jahr 116 Seite 278, BGHZ Jahr 116 288; Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozeßrecht, 16. Aufl., S. 1 14 Rdnr. 7 ff.; Stein/Jonas/Leipold, Zivilprozeßordnung, 21. Aufl., S. 286 Rdnr. 38 ff.). Dementsprechend ist anerkannt, dass ein Anspruchsteller, der einen Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung geltend macht, die Tatsachen, welche die Pflichtverletzung begründen, als Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen hat (st.Rspr., Senatsurteil vom 20. Juni 1990 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 182/89, NJW-RR 1990, NJW-RR Jahr 1990 Seite 1422 = WM 1990, WM Jahr 1990 Seite 1977,

unter II 2 a m.w.Nachw.; Baumgärtel/Laumen, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Band 1, 2. Aufl., Anh. S. 282 Rdnr. 4 ff., 19 ff., 25). Diese Verteilung der Beweislast gilt entgegen einer in der Rechtsprechung und im Schrifttum zum Teil vertretenen Auffassung (LG Bochum, aaO, m.w.Nachw.; LG Freiburg, WuM 1979, WUM Jahr 1979 Seite 215; LG Hamburg, NJW-RR 1993, NJW-RR Jahr 1993 Seite 333; LG Köln, WuM 1993, WUM Jahr 1993 Seite 195; Barthelmess, 2. WKSchG, 5. Aufl., S. 564 b BGB Rdnr. 243; Palandt/Weidenkaff, BGB, 64. Aufl., S. 573 Rdnr. 58) auch für den Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung, den der Mieter gegen den früheren Vermieter wegen einer auf vorgeschobene Eigenbedarfsgründe gestützten Kündigung geltend macht. Eine sachliche Rechtfertigung dafür, bei diesem Anspruch von dem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung abzuweichen, ist nicht gegeben. Der Mieter muss mithin beweisen, dass die vom Vermieter zur Begründung des Eigenbedarfs angegebenen Tatsachen nicht zutreffen, wenn er aus diesem Grund Schadensersatz begehrt (vgl. BGH, Urteil vom 18.05.2005, BGH Aktenzeichen VIII ZR 368/03, juris). Dem Vermieter obliegt insoweit lediglich eine sogenannte sekundäre Behauptungslast, wenn die primär darlegungsbelastete Partei außerhalb des darzulegenden Geschehensablaufs steht und keine Kenntnisse von den maßgeblichen Tatsachen besitzt, während der Prozessgegner zumutbar nähere Angaben machen kann. Dies gilt auch im Falle des vom Vermieter mit der Kündigung behaupteten, anschließend aber nicht realisierten Eigenbedarfs. Der Mieter hat in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Tatsachen regelmäßig keinen Einblick und kann ohne nähere Darlegung seitens des Vermieters nicht beurteilen, ob dessen Kündigung wegen Eigenbedarfs, die den Mieter zum Auszug veranlasst hat, berechtigt war (BGH, Urteil vom BGH 18.05.2005 a. a. O.). Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist (BGH, Urteil vom BGH 18.05.2005 a.

25 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht mit der erforderlichen Gewissheit davon überzeugt, S. 286 ZPO, dass sich der als Befristungsgrund angegebene Eigennutzungswunsch der Beklagten durch ihre Tochter H. M. nicht realisiert hat und diese tatsächlich nicht in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen ist. Der Vermieter „benötigt“ die Wohnung aber nur dann, wenn sich der Nutzungswunsch für die berechtigte Person soweit „verdichtet“ hat, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung bzw. Überlassung besteht (BGH, Urteil vom 23.09.2015 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 297/14 juris). Anderenfalls liegt eine unzulässige Vorratskündigung vor (AG Köln, Urteil vom 08.02.2022 – AGKOELN Aktenzeichen 203C20020 203 C 200/20 –, Rn. AGKOELN Aktenzeichen 203C20020 2022-02-08 Randnummer 27 m.w.N.). Maßgeblicher Zeitpunkt ist insoweit der Ablauf der Kündigungsfrist (vgl. für die Eigenbedarfskündigung BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 238/18–, Rn. BGH Aktenzeichen VIII ZR 238/18 2020-12-09 Randnummer 14, juris) bzw. – wie hier – das Ende der Befristung, mithin der 31. Juli 2024.

26 Es mag sein, dass die Beklagten bei Abschluss des Mietvertrages beabsichtigten, dass ihre Tochter – die Zeugin H. M. – im Sommer 2024 in die streitgegenständliche Wohnung einziehen sollte und dies ursprünglich auch einmal der Wunsch der Zeugin gewesen ist. Es steht jedoch zur Überzeugung des Gerichts fest, dass dieser ursprüngliche Wunsch im Zeitpunkt des Ablaufs der Befristung des Mietvertrags am 31. Juli 2024 nicht mehr bestand.

27 Denn zu diesem Zeitpunkt verweilte die Tochter der Beklagten bereits seit mehreren Monaten auf Bali, wo sie zunächst in einem Surfcamp arbeitete und später für eine Einrichtungsfirma. Bei dieser arbeitete die Zeugin auch noch zum Zeitpunkt der Beweisaufnahme im Dezember 2025 und war – ihren eigenen Ausführungen nach – seit November 2023 nur einmal im Februar 2025 in Berlin und in der streitgegenständlichen Wohnung, ansonsten auf Bali. Konkrete Pläne, tatsächlich im August 2024 nach Berlin zurückzukehren und in die streitgegenständliche Wohnung zu ziehen, lagen zur Überzeugung des Gerichts zu keinem Zeitpunkt

vor. Insoweit behaupteten die Beklagten, die Zeugin habe beabsichtigt, in Berlin ein Studium aufzunehmen. Hierzu befragt gab die Zeugin an, dass sie seit Beginn des Jahres 2024 überlegt habe, ein Masterstudiengang in Berlin zu beginnen bzw. einen Job oder ein Praktikum im Marketing aufzunehmen. Auf Nachfrage erklärte die Zeugin jedoch, dass sie sich weder bei Hochschulen eingetragen bzw. beworben habe, vielmehr noch gar nicht wisse, wo sie mit einem Masterstudiengang hin wolle, noch sich auf konkrete Arbeitsstellen oder Praktikumsplätze in Berlin beworben habe. Sie habe lediglich Kontakt zu Bekannten aufgenommen, die sie aus ihrer Studienzeit in Mailand kannte. Darüber hinaus habe sie die Firma B. in Berlin kontaktiert. Aus den Ausführungen der Zeugin wird für das Gericht jedoch deutlich, dass es sich im Hinblick auf eine Rückkehr nach Deutschland und einen Einzug in die streitgegenständliche Wohnung in Berlin allenfalls um eine vage Option handelte, ohne dass diese seitens der Zeugin konkret und mit Nachdruck tatsächlich verfolgt bzw. umgesetzt worden ist. Von einer erforderlichen „Verdichtung“ des Eigennutzungswunsches im Sinne der Rechtsprechung kann danach nicht ausgegangen werden. Dass es sich bei einer Rückkehr nach Berlin im Sommer 2024 allenfalls um eine von vielen Möglichkeiten handelte, zeigt auch der Umstand, dass die Zeugin im Sommer 2024 tatsächlich nicht nach Berlin zurückgekehrt ist, sondern ein weiteres Jobangebot auf Bali angenommen hat.

28 Das Gericht ist – anders als von den Beklagten behauptet – auch nicht davon überzeugt, dass die Tochter im August 2024 tatsächlich in die streitgegenständliche Wohnung eingezogen ist. Denn diese befand sich im August 2024 ihren eigenen Ausführungen nach noch immer auf Bali. Soweit die Zeugin im Rahmen ihrer Vernehmung angab, dass ihre Eltern die Wohnung für sie eingerichtet und den Umzug nach Berlin durchgeführt hätten, ist dies für das Gericht wenig glaubhaft. Ein solches Geschehen ist seitens der Beklagten schriftsätzlich zu keinem Zeitpunkt behauptet worden. Diese haben stattdessen regelmäßig vorgetragen, dass ihre Tochter in die Wohnung eingezogen sei. Dass diese persönlich im Jahr 2024 jedoch zu keinem Zeitpunkt tatsächlich in Berlin anwesend gewesen ist und stattdessen die Wohnung eingerichtet hätten, ist zu keinem Zeitpunkt vorgetragen worden. Gegen den Eigennutzungswunsch der streitgegenständlichen Wohnung durch die Zeugin bzw. deren Einzug im Sommer 2024 spricht auch der Umstand, dass ein Mietvertrag zu keinem Zeitpunkt vorgelegt worden ist. Zwar haben die Beklagten behauptet, es gebe einen Mietvertrag. Auch die Zeugin hat auf Nachfrage des Gerichts ausgeführt, sie habe mit ihren Eltern einen Mietvertrag über eine monatliche Nettokaltmiete von 1.200,00 € geschlossen. Vorgelegt wurde ein solcher Vertrag trotz ausdrücklichen Bestreitens der Kläger:innen jedoch weder von den Beklagten selbst, noch – was seitens des Gerichts ausdrücklich anheimgestellt worden ist – von der Zeugin im Beweistermin. Zwar kann ein Mietvertrag grundsätzlich auch mündlich geschlossen werden. Entsprechendes haben die Beklagten aber zu keinem Zeitpunkt behauptet und auch die Zeugin hat keine entsprechenden Angaben gemacht, sodass die Nichtvorlage eines schriftlichen Mietvertrags zur Überzeugung des Gerichts gegen die Glaubhaftigkeit des Beklagtenvortrags bzw. der diesbezüglichen Ausführungen der Zeugin spricht. Nicht zuletzt die Umstände der Anmeldung der Zeugin unter der Anschrift der streitgegenständlichen Wohnung sprechen nach Auffassung des Gerichts gegen eine Realisierung des Eigennutzungswunsches. Auf Nachfrage gab die Zeugin an, dass sie erstmals Anfang 2025 versucht habe, sich in der streitgegenständlichen Wohnung anzumelden. Dies ist für das Gericht nur schwer nachvollziehbar, wenn sie doch bereits im August 2024 in diese eingezogen sein will.

29 Schließlich spricht gegen eine hinreichende Verdichtung des Eigennutzungswunsches der Beklagten auch der Umstand, dass die Parteien unstreitig über die Fortsetzung des Mietverhältnisses verhandelten und die Beklagten noch im Oktober 2023 ein konkretes Angebot machten, dass die Wohnung drei weitere Jahre zu einem monatlichen Mietzins von 1.600,00 € durch die Kläger:innen genutzt bzw. gemietet werden könne. Hierzu haben sich die Beklagten zu keinem Zeitpunkt hinreichend konkret eingelassen, insbesondere keine Umstände

vorgetragen, weshalb wenige Wochen später plötzlich der Eigennutzungswunsch (durch Kündigungen) wieder geltend gemacht bzw. verfolgt worden ist.

30 2. Mangels tatsächlichen Eigennutzungswunsches im Zeitpunkt des Ablaufs der Befristung Ende Juli 2024 und der diesbezüglich unterbliebenen Mitteilung an die Kläger:innen haben die Beklagten ihre Pflichten aus dem Mietvertrag gegenüber den Kläger:innen verletzt und sind diesen zum Schadensersatz verpflichtet. Ein Schaden der Klägerinnen besteht jedoch nur in Höhe von 1.674139 €.

31 a. Soweit die Klägerinnen Schadensersatz in Höhe von 5.727,25 € für doppelte Mietzahlungen verlangen, die für die Zeit vom 1. März bis einschließlich 31. Juli 2024 für die Wohnung in der E. Straße 1 angefallen sind, stellt dies nach Auffassung des Gerichts keinen ersatzfähigen Schaden dar. Denn die Kläger:innen haben die Erforderlichkeit der diesbezüglichen Kosten nicht hinreichend belegt. Die Kläger:innen trifft als Geschädigte grundsätzlich die Pflicht zur Schadensminderung, S. 254 BGB. Sie haben jedoch zu keinem Zeitpunkt hinreichend konkret dargelegt, weshalb ihnen ein nahtloser Übergang der Mietzeiten bei Abschluss des neuen Mietvertrages nicht möglich gewesen sei. Unstreitig endete das streitgegenständliche Mietverhältnis aufgrund der Befristung erst zum 31. Juli 2024. Vor diesem Zeitpunkt hätten sie die streitgegenständliche Wohnung nicht räumen müssen. Soweit die Kläger:innen behaupten, die Anmietung der Ersatzwohnung in der E. Straße sei auch unter dem Eindruck der Anhängigkeit der Räumungsklage wegen Eigenbedarfs und der Angst, ohne gesicherten Wohnraum dazustehen, notwendig geworden, folgt dem das Gericht nicht. Abgesehen davon, dass die Eigenbedarfskündigungen auch erst zum 31. Juli 2024 und damit zum Zeitpunkt des Auslaufens der Befristung ausgesprochen waren, ist eine ordentliche Kündigung eines wirksam befristeten Mietvertrages wie hier – vor Ablauf der Befristung für beide Seiten ausgeschlossen (vgl. BeckOGK/Siegmund, 1.10.2024, BGB S. 575 Rn. 30; MüKOBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB S. 575 Rn. 5; Schmidt-Futterer/Lindner, 16. Aufl. 2024, BGB S. 575 Rn. 2a beckonline; BGH, Beschluss vom 16.09.2008 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 11208 VIII ZR 1 12/08 – juris). Eine Räumung der streitgegenständlichen Wohnung vor dem 31. Juli 2024 konnten die Beklagten daher unter keinen Umständen verlangen. Dies hätten auch die Kläger:innen erkennen können, die seit Anfang 2025 durch ihren Prozessbevollmächtigten rechtlich beraten wurden. Dass es den Klägern nicht möglich gewesen sei, Ersatzwohnraum erst zum 1. August 2024 anzumieten, ist nicht ersichtlich und wird von diesen auch nicht behauptet.

32 b. Die Kläger:innen können von den Beklagten auch keine Maklerkosten in Höhe von 2.250,17 € verlangen. Denn auch insoweit ist das Gericht mangels Vortrags der Kläger:innen nicht von der Erforderlichkeit der diesbezüglichen Kosten überzeugt.

33 Zum Schaden statt der Leistung gehören als provozierte Aufwendungen zwar grundsätzlich auch die Kosten für die Suche nach einem neuen Mietobjekt (Bub/Treier MietR-HdB/Fleindl Kap. IV Rn. BUBTRHBGESCHWOMIET KAPIV Randnummer 43), insbesondere die zur Anmietung des Ersatzmietobjekts aufgewandten Maklerkosten (BeckOK MietR/Bruns, 42. Ed. 1.5.2025, BGB S. 542 Rn. 348, beckonline; BGH NJW 2010, NJW Jahr 2010 Seite 1068 Rn. NJW Jahr 2010 Seite 1068 Randnummer 18; 2021, NJW Jahr 2021 Seite 1232 Rn. NJW Jahr 2021 Seite 1232 Randnummer 28; BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 31308 VIII ZR 313/08 Rn. BGH Aktenzeichen VIII ZR 31308 2009-12-16 Randnummer 18, juris). Die Kläger:innen haben jedoch nicht ansatzweise hinreichend konkret dargelegt, dass es ihnen ohne die Einschaltung eines Maklers nicht möglich gewesen sei, Ersatzwohnraum zu finden.

34 Ausweislich der Rechnung des Maklers (Anlage K 19, Bd. 1 1., Bl. 56 der Akte) haben die Kläger:innen diesen bereits am 24. Dezember 2023 beauftragt. Dass die Kläger:innen zuvor alleine versucht haben, eine Ersatzwohnung zu finden und dies nicht erfolgreich gewesen sei ist nicht ersichtlich und wird auch von den Kläger:innen nicht hinreichend konkret behauptet.

Deren Ausführungen erschöpfen sich in allgemeinem Vortrag zur aktuellen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ohne konkreten Bezug zur eigenen Wohnungssuche. Soweit die Klägerinnen mit Schriftsatz vom 30. Januar 2025 (Bd. II, Blatt 16 d.A.) weiter vorgetragen haben, die Beauftragung des Maklerbüros mit der Wohnungssuche sei auch zur Vermeidung des sicher in Aussicht gestellten Räumungsprozesses erfolgt, ist dieser Vortrag für das Gericht nicht nachvollziehbar, jedenfalls widersprüchlich. Denn zum Zeitpunkt der Beauftragung des Maklers am 24. Dezember 2023 lag lediglich das Schreiben der Beklagten vom 8. Dezember 2023 vor, in dem diese darum baten, das Ende des Mietverhältnisses zum 31. Juli 2024 zu bestätigen und höchst vorsorglich das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigten. Eine weitere Eigenbedarfskündigung wurde erst mit anwaltlichen Schreiben vom 25. Januar 2024 ausgesprochen, ein Räumungsrechtsstreit erst im März 2024 anhängig gemacht. Da ein Wohnungsverlust erst mit Ablauf des 31. Juli 2024 drohte (s.o.), war die Beauftragung eines Maklers bereits im Dezember 2023 ohne vorherige erfolglose Versuche bzw. Anstrengungen, selbst eine Ersatzwohnung zu finden, jedenfalls aus Schadensminderungsgesichtspunkten, S. 254 BGB, nicht gerechtfertigt.

35 c. Kosten des Umzugs und damit verbundene Aufwendungen können die Kläger:innen nur in Höhe von 1.200,68 € verlangen.

36 Umzugskosten gehören regelmäßig zum durch eine ungerechtfertigte Eigenbedarfskündigung kausal verursachten und ersatzfähigen Schaden (vgl. Gramlich/Reuschle/Gramlich/Reuschle, 16. Aufl. 2024, BGB S. 573 Rn. 50, beckonline LG Frankfurt (Oder) Ur. v. LGFRANKFURTODER 18.12.2015 – 16 S. 1 15/12, BeckRS 20151 1 17024 Rn. BECKRS Randnummer 20, beckonline). Soweit die Kläger:innen Umzugskosten für die Firma W. in Höhe von 1.200,10 € geltend machen, können sie diese jedoch nicht verlangen. Die Beklagten haben die diesbezüglichen Kosten ausdrücklich bestritten, ohne dass die Kläger:innen hierzu näher vorgetragen oder Beweis angeboten haben. Die Kläger:innen haben lediglich als Anlage K20a (Bd. II, Blatt 57 der Akte) ein Angebot der vorstehenden Firma zur Gerichtsakte gereicht, jedoch weder hinreichend konkret behauptet, dass sie diese Firma letztlich auch tatsächlich beauftragt haben bzw. der Umzug von dieser Firma tatsächlich durchgeführt wurde, noch werden entsprechende Zahlungsnachweise über den angebotenen Betrag vorgelegt. Auch sonst bieten die Klägerinnen für die diesbezügliche Schadensposition keinen Beweis an. Angekündigte Zeugen wurden zu keinem Zeitpunkt namentlich benannt.

37 Kosten für Packen sowie Abbau und Aufbau können die Kläger:innen in beantragter Höhe von 960,00 € verlangen. Kosten für die eigene Arbeitszeit, die für den Umzug erforderlich waren, sind regelmäßig erstattungsfähig, da sie über den normalen Verwaltungsaufwand hinausgehen und dem Vermieter dadurch wesentlich höhere Kosten eines für diese Arbeiten beauftragten Unternehmens erspart wurden (iErg LG Hamburg NJW-RR 1993, NJW-RR Jahr 1993 Seite 333 (NJW-RR Jahr 1993 334); NK-BGB/Hinz S. 573 Rn. 146; Brand WuM 2022, WUM Jahr 2022 Seite 121 (WUM Jahr 2022 129)). Bedenken gegen die Höhe des geltend gemachten Stundensatzes von 12,00 € bestehen seitens des Gerichts nicht. Insoweit waren die Nettokosten einer vergleichbaren (ungelernten) Arbeitskraft in der Region für die ausgeführten Tätigkeiten gemäß S. 287 ZPO anzusetzen. Auch der geltend gemachte Zeitaufwand von insgesamt 80 Stunden ist für das Gericht für die Vor- und Nachbereitung, sowie die Durchführung eines Umzugs durch Ein- und Auspacken, Verräumen, Auf- und Abbau von Möbeln und Einrichtungsgegenständen eines Zweipersonenhaushaltes in einer Dreizimmerwohnung ohne weiteres nachvollziehbar. Ohne Weiteres nachvollziehbar und erstattungsfähig, S. 287 ZPO, sind in diesem Zusammenhang auch die Kosten für die Umzugskartons entsprechend der als Anlage K20d (Bd. II, Blatt 63 der Akte) eingereichten Rechnung in Höhe von 84183 G. Die Notwendigkeit bzw. Erforderlichkeit des Erwerbs von Fugenglätttern aus derselben Rechnung ist ohne konkreten Vortrag hingegen nicht ohne weiteres erstattungsfähig. Keine Bedenken bestehen darüber hinaus hinsichtlich der geltend gemachten und durch entsprechende Belege

nachgewiesenen Kosten für den Nachsendeauftrag bei der Post bzw. den Umzug des Telekom-Vertrags in geltend gemachter Höhe von 37,90 € bzw. 69,95 € (vgl. bezüglich dieser Schadenspositionen: Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024 BGB S. 573 Rn. 230, beckonline). Auch der Zeitaufwand von 4 Stunden in Höhe von jeweils 12,00 € (insgesamt 48,00 €) für die Ummeldung der Kläger:innen gehört zum ersatzfähigen Schaden und ist in zeitlicher Hinsicht nachvollziehbar und der Höhe nach angemessen, S. 287 ZPO.

38 Der insoweit geltend gemachte Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ BGB § 291, BGB § 288 Abs. BGB § 288 Absatz 1 Satz 2 BGB.

39 d. Schadensersatz für Renovierungskosten und Einrichtungsgegenstände können die Kläger:innen nur in Höhe von insgesamt 473,71 € verlangen.

40 Kosten für Renovierungsarbeiten können die Kläger:innen in geltend gemachter Höhe von insgesamt 243,76 € verlangen. Gemäß S. 4 Nr. 6 des streitgegenständlichen Mietvertrags waren sie zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der Wohnung der Beklagten verpflichtet, sodass der Vortrag, in der alten Wohnung hätten einzelne Wände malermäßig hergerichtet werden müssen, für das Gericht ohne weiteres nachvollziehbar ist. Die Kosten für Farbe und Renovierungsmaterial sind ausreichend belegt und der Höhe nach angemessen, S. 287 ZPO.

41 Kosten für Einrichtungsgegenstände können die Kläger:innen nur für die Duschwand in der Ersatzwohnung in Höhe von 229,95 € verlangen. Der Vermieter hat regelmäßig auch für Mobiliar und Einrichtungsgegenstände aufzukommen, die der Mieter für das Ersatzmietobjekt angeschafft hat oder anschaffen will. Da der Mieter in der Regel Schadensersatz statt der Leistung fordert, ist der Ausschluss gem. S. 284 betroffen, so dass der Anspruch auf Aufwendungsersatz hinsichtlich der Einrichtungen im bisherigen Mietobjekt versperrt ist und nicht über den Umweg eines Ersatzes für die ausgetauschten Gegenstände Ersatz für die Anschaffung neuer Gegenstände zugebilligt werden darf. Etwas anderes gilt nur insoweit, als die bisherigen Einrichtungsgegenstände in die neuen Mieträume nicht hineinpassen (iErg NK-BGB/Hinz S. 573 Rn. 151). In diesem Fall sind als Anpassungsbedarf die Kosten für neue Einrichtungsgegenstände zu erstatten, wobei ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen ist; die alten Gegenstände sind dem bisherigen Vermieter daher entschädigungsfrei zu überlassen, wenn er daran interessiert ist (BeckOK MietR/Bruns, 42. Ed. 1 .5.2025, BGB S. 542 Rn. 349, beckonline).

42 Die Kläger:innen haben – trotz ausdrücklichen Bestreitens der Beklagten – jedoch zu keinem Zeitpunkt auch nur ansatzweise hinreichend konkret vorgetragen, weshalb die Anschaffung von Möbeln und Einrichtungsgegenständen aufgrund des Umzugs überhaupt notwendig geworden ist. Ihre Ausführungen erschöpfen sich in allgemeinen Floskeln, wonach es in der neuen Wohnung weniger Stauraum gebe und diese nicht über einen vergleichbaren Kellerraum verfüge. Konkrete Angaben dazu, welche Einrichtungsgegenstände zusätzlich für welche Räume angeschafft haben werden müssen und weshalb vorhandene Möbel aus der streitgegenständlichen Wohnung in der H.-straße hierfür nicht oder nicht mehr hätten genutzt werden können oder ausgereicht hätten, machen sie nicht. Der klägerischen Vortrag beschränkt sich auf die vorstehenden Ausführungen und die Beibringung einer Ikea-Rechnung vom 24. März 2024 (Anlage K20e, Bd. II, Blatt 64 der Akte). Dies genügte nicht. Zwar kann die gebotene Individualisierung der Klagegründe grundsätzlich auch durch eine konkrete Bezugnahme auf der Klageschrift beigefügte Anlagen erfolgen, wenn diese aus sich heraus leicht verständlich sind. Anlagen können zudem grundsätzlich lediglich zur Erläuterung und Konkretisierung des schriftsätzlichen Vortrags dienen, diesen aber nicht vollständig ersetzen. Insbesondere ist das Gericht nicht verpflichtet, umfangreiche ungeordnete Anlagenkonvolute von sich aus durchzuarbeiten, um so die Ansprüche zu konkretisieren (vgl. BGH, Urteil vom 17.3.2016 – BGH Aktenzeichen III ZR 200/15 III ZR 200/15 – juris). Aus der Ikea-Rechnung selbst ist für das Gericht aber schon nicht ansatzweise nachvollziehbar, was überhaupt käuflich erworben worden ist.

Denn darin sind die gekauften Gegenstände mit Artikelnummern und den für Ikea typischen Namen bezeichnet. Worum es sich hierbei handelt, ist für das Gericht ohne Recherche aber weit überwiegend nicht erkennbar. Einzelne Positionen lassen den Schluss auf Boxen und Kissen zu, auch eine Krokodil Badewannenmatte ist dabei. Unabhängig von der Frage, dass aus der Rechnung die einzelnen Einrichtungsgegenstände schon nicht identifizierbar sind, fehlt diesbezüglich auch jeglicher Vortrag, wofür bzw. weshalb diese haben angeschafft werden müssen. Anders verhält es sich lediglich bzgl. der Kosten für die Duschwand in Höhe von 229,95 €. Insoweit erschließt sich für das Gericht aus den unstreitigen bzw. objektiven Tatsachen, dass in der streitgegenständlichen Wohnung der Beklagten nur eine Dusche und keine Badewanne vorhanden war, ausweislich des Mietvertrags in der Ersatzwohnung in der E. Straße ein Wannenbad vorhanden ist und dem Umstand, dass aus der eingereichten Rechnung vom 28. Februar 2024 hervorgeht, dass es sich um eine Duschwand für eine Badewanne/Badewannenaufsatz handelt, hinreichend konkret, dass die Anschaffung dieses Spritzschutzes nur aufgrund des Umzugs notwendig und erforderlich geworden ist.

43 So weit darüber hinaus ausweislich der klägerischen Aufstellung im Schriftsatz vom 30. Januar 2025 (Bd. II, Blatt 19 der Akte) die Anschaffungskosten von Ikea-Küchenmöbeln geltend gemacht werden, ist ohne klägerischen Vortrag die Erforderlichkeit diesbezüglicher Anschaffungen für das Gericht schon deshalb nicht nachvollziehbar, weil ausweislich des Mietvertrags die Wohnung in der E. Straße mit einer Einbauküche vermietet worden ist. Abgesehen davon haben die Kläger:innen lediglich für die Küchenarbeitsplatte entsprechende Belege zur Gerichtsakte gereicht.

44 Der insoweit geltend gemachte Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ BGB § 291, BGB § 288 Abs. BGB § 288 Absatz 1 Satz 2 BGB.

45 e. Schadensersatz für einen Mietdifferenzschaden in Höhe von monatlich 192,53 € können die Kläger:innen nicht verlangen, weil sie nicht hinreichend konkret vorgetragen und nachgewiesen haben, dass ein solcher Schaden überhaupt entstanden ist.

46 Erstattungsfähig ist grundsätzlich die Differenz zwischen den Wohnkosten für die gekündigte Wohnung und der neuen Miete für eine vergleichbare Wohnung, wobei in der Regel eine Umrechnung stattfinden muss, da keine Wohnung mit der anderen völlig vergleichbar ist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB S. 573 Rn. 234, beckonline; AG Berlin-Kreuzberg Urt. v. 17.1.2023 – AGBERLINKREUZBERG Aktenzeichen 13C10422 13 C 104/22, BeckRS 2023, BECKRS Jahr 39412 Rn. BECKRS Jahr 2023 Randnummer 30, beckonline). Für größere Flächen oder eine bessere Ausstattung/Beschaffenheit muss der Vermieter nicht eintreten (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, BGB S. 573 Rn. 234, beckonline).

47 Vorliegend fehlt es jedoch bereits an ausreichendem Vortrag der Kläger:innen zur Ausstattung der Wohnung in der E. Straße und der ortsüblichen Vergleichsmiete. Hierbei verkennt das Gericht zunächst nicht, dass es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zur Geltendmachung eines Mietdifferenzschadens grundsätzlich nicht erforderlich ist, dass der Mieter detaillierte Angaben zur Ausstattung, Lage, Größe und Wohnwert der bisherigen und der neu angemieteten Wohnung macht und deren Vergleichbarkeit im Einzelnen darlegt und belegt (vgl. insoweit BGH, Urteil vom 29.03.2017 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 44/16 VIII ZR 44/16 – juris). Anders als im vorstehend vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall, dem einen Sachverhalt in Koblenz aus dem Jahr 201 1 zugrunde lag, unterfallen die streitgegenständlichen Wohnungen und Mietverträge jedoch den Vorschriften über die Mietpreisbremse, da sie in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegen und danach die Mietenbegrenzungsverordnung Berlin zu berücksichtigen ist. Maßgeblich für die Berechnung des Mietdifferenzschadens ist somit nicht die vertraglich vereinbarte und von den Kläger:innen vorgetragene Miete der beiden Wohnungen, sondern gemäß § BGB § 556d BGB ausschließlich die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 0/0, § BGB

§ 556d Abs. BGB § 556D Absatz 1 BGB. Denn die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe nach den §§ BGB § 556d ff. BGB sind aus Schadensminderungsgesichtspunkten auch im Schadensersatzprozess des Mieters gegen den Vermieter zu berücksichtigen (vgl. AG Köln, Urteil vom 1. April 2024 – Aktenzeichen 221C1023 221 C 10/23 –, Rn. Aktenzeichen 221C1023 2024-04-01 Randnummer 48, juris). Daher mussten die Kläger:innen hier nach Auffassung des Gerichts hinreichend konkrete Tatsachen vortragen, aus denen sich die ortsübliche Vergleichsmiete der Ersatzwohnung in der E. Straße ergibt bzw. für das Gericht berechnen lässt. Hieran fehlt es.

48 Das Gericht schätzt die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung in der E. Straße aufgrund des Mietspiegels 2024. Der Mietspiegel kann dabei, auch wenn er in der ZPO nicht als Beweismittel vorgesehen ist, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden. Der Gesetzgeber selbst sieht ausweislich von §§ BGB § 558a Abs. BGB § 558A Absatz 2 Nr. BGB § 558A Absatz 2 Nummer 1, BGB § 558c, BGB § 558d BGB den Mietspiegel als das beste Mittel zum Nachweis des üblichen Entgelts im Sinne von § BGB § 558 BGB an (vgl. BverfG, Beschluss v. 03.04.1990, Az. BVERFG Aktenzeichen 1BVR26890 1 BvR 268/90). Gemäß § BGB § 558d Abs. BGB § 558D Absatz 3 BGB wird vermutet, dass die im Berliner Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Das Gericht schließt sich der Einschätzung an, dass der Berliner Mietspiegel jedenfalls eine taugliche Grundlage für die gerichtliche Schätzung darstellt (ausführlich hierzu LG Berlin, Urteil vom 16.07.2015 – LGBERLIN Aktenzeichen 67S12015 67 S 120/15 juris m.w.N.) und dass die so gewonnenen Werte eine gerichtliche Entscheidung des Einzelfalls mindestens so überzeugend begründen können, wie andere Erkenntnisquellen, insbesondere dem Mittel des Sachverständigengutachtens, nachdem der Gesetzgeber sich wegen der mit einer Schätzung auf Grundlage des Mietspiegels verbundenen Vorteile dafür entschieden hat, die mit dieser Verfahrensweise verbundenen Schwankungsbreiten und Grauzonen zu akzeptieren (LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – LGBERLIN Aktenzeichen 66S1818 66 S 18/18 –, juris). Auch die zuständige Mietberufungskammer hat sich in einem aktuellen Urteil (67 S 172/24, bislang unveröffentlicht) entsprechend positioniert. Danach stellen sämtliche Mietspiegel ein taugliches Instrument zur gerichtlichen Schätzung dar. Verschiedene Mietberufungskammern des Landgerichts Berlin II haben der ZK 67 folgend in zahlreichen ausführlich begründeten Entscheidungen für jeweils unterschiedliche konkrete Mietspiegel dargestellt, dass deren Tauglichkeit (...) nicht überzeugend in Zweifel zu ziehen ist. Auch wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass die gegen den jeweiligen Mietspiegel stets ins Feld geführte Alternative für eine Grundlage der gerichtlichen Schätzung (nämlich die Einholung eines Sachverständigengutachtens) eine ungleich schmalere und unzuverlässigere Datengrundlage jedenfalls dann bietet, wenn für das konkret einschlägige Feld im Berliner Mietspiegel eine ausreichend breite Datengrundlage dokumentiert ist.

49 Die Kläger:innen tragen aber schon im Hinblick auf die Einordnung der Wohnung in der E. Straße in den Berliner Mietspiegel 2024 keine ausreichenden Tatsachen vor. Weder machen sie Angaben zur Wohnlage, noch führen sie zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit aus. Mag sich die Wohnlage für das Gericht noch über das Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel ermitteln lassen, kann eine Einordnung in die Berliner Mietspiegelzeile ohne Angaben zum Baualter nicht erfolgen. Soweit die Klägerinnen vortragen, der obere Spannenwert für die Wohnung liege bei 10,36 €, kann nur vermutet werden, dass die Klägerinnen die Wohnung in der Mietspiegelzeile 127 eingeordnet haben, was auf eine Bezugsfertigkeit zwischen 1919 und 1949 schließen ließe. Selbst wenn man über die vorstehenden Unzulänglichkeiten des klägerischen Vortrags hinwegsehen und in der Folge eine Einordnung in die Mietspiegelzeile 127 vornehmen würde, rechtfertigt auch der sonstige diesbezügliche Klägervortrag im Schriftsatz vom 24. November 2025 (Bd. II, Blatt 218 der Akte) zu den Wohnwertmerkmalen – unabhängig vom diesbezüglichen Bestreiten der Beklagten – eine ortsübliche Vergleichsmiete am oberen

Spannenwert nicht. Was ein Badezimmer mit überdurchschnittlich großer Grundfläche sein soll, bleibt das Geheimnis der Klägerinnen. Wohnwerterhöhend zu berücksichtigen wäre ein Badezimmer nur dann, wenn es größer als 8 m² wäre. Ob dies vorliegend der Fall ist, bleibt offen. Ausweislich des zur Akte gereichten Mietvertrags über die Wohnung in der E. Straße wurde diese mit einer Einbauküche vermietet, was in der Merkmal Gruppe 2 (Küche) wohnwerterhöhend zu berücksichtigen ist. Ein Balkon wäre nur dann wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, wenn er größer als 4 m² wäre. Nähere Angaben dazu erfolgen nicht. Weshalb die Fußböden hochwertig sein sollen, bleibt ohne nähere Angaben zu Art und Zustand der Böden ebenfalls offen. Insoweit genügt allein die Wiederholung des diesbezüglichen Merkmals der Orientierungshilfe ohne konkreten Tatsachenvortrag, aufgrund dessen das Gericht die Hochwertigkeit der Böden beurteilen könnte, regelmäßig nicht. Selbiges gilt für die Behauptung, das Gebäude befände sich in einem guten bis sehr guten Instandhaltungszustand und das Eingangsbereich und Treppenhäuser vor wenigen Jahren (Wann? Was? Wie?) saniert worden seien. Anders als von den Kläger:innen behauptet, liegt die Wohnung gerichtsbekannterweise nicht direkt an der Kreuzung D. Straße/G. Straße und ist ausweislich der Berliner Lärmkarten auch nicht besonders lärmbelastet.

50 Auf den unzureichenden Vortrag der Kläger:innen musste das Gericht nicht gesondert hinweisen.

51 Die Thematik der ortsübliche Vergleichsmiete ist von Beginn an Gegenstand des Rechtsstreits. Mit Beschluss vom 20. November 2024 hat das Gericht die Beklagtenseite darauf hingewiesen, dass hinreichend konkret zu den wohnwerterhöhenden Merkmalen der Orientierungshilfe des Berliner Mietspiegels vorzutragen sei. Erst danach haben die Kläger:innen ihre Klage hinsichtlich des Mietdifferenzschadens erweitert und auf das ausdrückliche Bestreiten der Beklagtenseite hin behauptet, die ortsübliche Vergleichsmiete der Ersatzwohnung in der E. Straße läge bei 11 €. Das für den diesbezüglichen Vortrag der Klägerseite keine anderen Substantiierungsanforderungen galten, als mit vorstehendem Beschluss den Beklagten aufgegeben, liegt nach Auffassung des Gerichts auf der Hand. Dies hätte auch dem Klägervertreter, welcher Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist und seit Jahren Mieterinnen und Mieter an Berliner Gerichten vertritt, folglich auch – anders als der Beklagtenvertreter – mit dem Berliner Mietspiegel vertraut sein sollte, bewusst sein müssen.

52 Im Saldo ergäbe sich danach bei einer positiven Merkmalgruppe (Küche) ein Aufschlag von 20% auf den Mittelwert der Mietspiegelzeile 127 in Höhe von 7,46 €, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete bei 8,04 € läge. Zzgl. 10% (S 556d Abs. 1 BGB) würde sich danach eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,84 € errechnen. Diese läge aber deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung der Beklagten sodass ein Mietdifferenzschaden – selbst bei Annahme des unsubstantiierten Klägervortrags bezüglich der ortsüblichen Vergleichsmiete – nicht gegeben wäre. Denn die ortsübliche Vergleichsmiete der streitgegenständlichen Wohnung in der H.-straße 12 liegt bei 9,44 €.

53 Maßgeblich für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung der Beklagten ist gemäß § BGB § 556d Abs. 1 BGB der Beginn des Mietverhältnisses, so dass auf die streitgegenständliche Wohnung der Mietspiegel 2019 anzuwenden ist. Die Wohnung ist unstreitig in das Mietspiegelfeld LI (gute Wohnlage, 92 m² bezugsfertig bis 1918 mit Sammelheizung Bad und Innen-WC in der Wohnung) einzuordnen. Danach ergibt sich eine Spanne von 5,48 € bis 10,48 € bei einem Mittelwert von 7,33 € je Quadratmeter. Die einzelnen Wohnwertmerkmale bewertet das Gericht wie folgt:

„Das Badezimmer ist positiv zu bewerten. Aus den eingereichten Lichtbildern ergibt sich hinreichend konkret, dass im Badezimmer jedenfalls das wohnwerterhöhende Merkmal eines wandhängenden WC's mit in der Wand eingelassenem Spülkasten vorhanden ist. Negativmerkmale sind nicht vorhanden. Soweit die Kläger:innen vorgetragen haben, dass die Größe

des Bades in der Wohnung der Beklagten nur ca. 4 m² betragen habe, kann dies dahinstehen, denn wohnwertmindernd zu berücksichtigen ist nur ein Bad kleiner als 4 m². Das Fehlen eines Handtuchheizkörpers ist – anders als die Kläger:innen mit Schriftsatz vom 19. Mai 2025 offenbar meinen – nicht wohnwertmindernd zu berücksichtigen, sondern stellt allenfalls, sofern vorhanden, ein positives Merkmal dar. Die Merkmalgruppe 2 (Küche) bewertet das Gericht negativ, da sie ohne Spüle und ohne Herd vermietet worden ist. Denn unstreitig haben die Kläger:innen die Einbauküche gegen Kostenerstattung von den Vormietern übernommen. Eine vom Mieter auf eigene Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen (BGH, Urteil vom 24. Oktober 2018 – BGH Aktenzeichen VIII ZR 52/18 juris). Die Merkmalgruppe 3 (Wohnung) ist aufgrund der unstreitig vorhandenen Wärmeschutzverglasung positiv. Wohnwertmindernde Merkmale sind nicht ersichtlich und werden von den Kläger:innen auch nicht vorgetragen. Die Merkmalgruppe 4 (Gebäude) bewertet das Gericht positiv. Denn ausweislich der eingereichten Lichtbilder verfügt das Gebäude jedenfalls über einen repräsentativen und hochwertig sanierten Eingangsbereich (Bd. II, Blatt 1 13-1 15 der Akte). Die Hauseingangstür ist dreiflügelig, aus dunkel lasiertem Holz mit Gründerzeit- und Jugendstilelementen sowie großzügigen Glasflächen. Der Eingangsbereich bzw. Hausflur ist großzügig, repräsentativen mit deutlich historischem Altbaucharakter. Der Flur verfügt über aufwendig stuckverzierte Decken und Wandfriese, teils mit figürlichen Reliefs. Die Wände sind in klassischer Kassettenoptik vertäfelt, der Fußboden besteht aus ornamentierten Fliesen mit floralen Mustern und umlaufender Bordüre. Hinzu kommt eine akzentuierte Beleuchtung. Negativmerkmale sind nicht vorgetragen. Die Merkmalgruppe 5 (Wohnumfeld) ist schließlich neutral. Seitens der Parteien sind weder wohnwerterhöhende noch wohnwertmindernde Merkmale vorgetragen. Der Innenhof ist begrünt und gepflegt, ist aber dennoch nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, da es an einer aufwändigen Gestaltung mit Sitzbänken und Ruhezonen, sowie Beleuchtung fehlt.“

54 Im Ergebnis liegen danach drei positive, eine neutrale und eine negative Merkmalgruppe vor, sodass sich im Saldo ein Aufschlag von 40% auf den Mittelwert ergibt. Bei einem Mittelwert von 7,33 € ergibt sich ein Aufschlag von 1,26 €, sodass sich eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,59 € errechnet. Zzgl. 10% (S. 556 d Abs. 1 BGB) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete der streitgegenständlichen Wohnung der Beklagten bei 9,44 €.

55 Auf die Vormiete im Sinne des § BGB § 556e BGB können sich die Beklagten nicht berufen. Der Begriff der Vormiete ist legaldefiniert und bedeutet den Mietzins, der vom vorherigen Mieter der Wohnung rechtlich geschuldet war (BeckOGK/Fleindl BGB § 556e Rn. BECKOGK BGB § 556E Randnummer 7, beckonline m.w.N.). Für Mietverträge, die nach dem Inkrafttreten der jeweiligen Landesverordnung abgeschlossen wurden, gilt, dass wenn die Vormiete ihrerseits unter Verstoß gegen die §§ BGB § 556d bis BGB § 556f BGB gebildet worden ist, sie nicht unter den Bestandsschutz fällt (vgl. AG Berlin-Mitte, Urteil vom 4. August 2022 – AGBERLINMITTE Aktenzeichen 21C26921 21 C 269/21 –, Rn. AGBERLINMITTE Aktenzeichen 21C26921 2022-08-04 Randnummer 22, juris). Die Beklagten behaupten, dass der Vormieter eine Miete in Höhe von 1.104,00 € gezahlt habe. Diese wäre jedoch nur dann bestandsgeschützt, wenn der Mietvertrag mit dem Vormieter vor dem 1. Juni 2015 geschlossen worden wäre. Hierzu tragen die Beklagten nicht vor.

56 Im Ergebnis liegt die tatsächlich geschuldete Mietbelastung der Kläger:innen für die Wohnung in der E. Straße 60 Euro Cent je Quadratmeter unter der Miete, die sie für die Wohnung der Beklagten schuldeten, sodass ein Mietdifferenzschaden zulasten der Kläger:innen nicht entstanden ist. Anders als diese meinen, ist das Gericht auch der Auffassung, dass die beiden Wohnungen im Wesentlichen vergleichbar sind. Es handelt sich jeweils um Wohnungen im

Berliner Altbau und in guter Wohnlage, die Wohnung in der E. Straße ist auch nur unwesentlich kleiner (85,95 m² statt 92 m²). Beide Wohnungen verfügen über drei Zimmer und einen Balkon. Während die Wohnung der Beklagten in der H.-straße nur über eine Dusche verfügte, gibt es in der E. Straße eine Badewanne. Lediglich der Umstand, dass die Wohnung in der E. Straße nicht über einen Fahrstuhl verfügt, ergibt einen kleinen Minderwert. Allerdings wohnen die Kläger:innen nunmehr im 2. OG und nicht mehr im 4. OG, sodass der fehlende Fahrstuhl weniger schwer ins Gewicht fällt.

57 3. Die Kläger:innen haben schließlich einen Anspruch gegen die Beklagten gemäß § BGB § 556g Abs. BGB § 556G Absatz 1 Satz 3, BGB § 556d Abs. BGB § 556D Absatz 1 i.V.m S. 812 Abs. BGB § 556D Absatz 1 Satz 1 Var. 1 BGB i.V.m der Mietenbegrenzungsverordnung Berlin vom 19. Mai 2020 (MietBegrV Berlin 2020) auf Rückzahlung überzahlter Mieten für die Monate März bis Juli 2024, allerdings nur in tenorierter Höhe.

58 Wegen der Ermittlung und der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung der Beklagten kann auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer I. 2. e Bezug genommen werden. Danach schuldeten die Beklagten für die streitgegenständliche Wohnung lediglich 9,44 € pro m², was bei einer Wohnungsgröße von 92 m² einer Nettokaltmiete in Höhe von 868,48 € entspricht. Tatsächlich zahlten die Klägerinnen 1.204.100 € und damit monatlich 335,52 € zu viel. Für fünf Monate ergibt dies eine von den Beklagten zu erstattende Überzahlung in Höhe von 1.677,60 €. Soweit die Kläger:innen überzahlte Mieten auch für den Monat Februar 2024 zurückverlangt haben, können Sie damit nicht durchdringen. Denn der Mieter kann vom Vermieter die nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften der Mietpreisbremse gerügt hat. Die Rüge der Kläger:innen erfolgte jedoch erst durch anwaltlichen Schriftsatz vom 12. Februar 2024, sodass überzahlte Mieten erst ab dem darauf folgenden Monat März verlangt werden können.

59 Der diesbezügliche Zinsanspruch rechtfertigt sich aus §§ BGB § 280 Abs. BGB § 280 Absatz 2, BGB § 286, BGB § 288 Abs. BGB § 288 Absatz 1 Satz 2 BGB.

60 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ BGB § 92 Abs. BGB § 92 Absatz 1, BGB § 91a, BGB § 269 Abs. BGB § 269 Absatz 3 Satz 2 BGB.

61 Danach waren den Beklagten die Kosten des erledigten Teils nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes aufzuerlegen. Denn diese wären im Hinblick auf den ursprünglichen Zahlungsantrag über 3.325,00 € voraussichtlich unterlegen. Insoweit geht das Gericht davon aus, dass die Parteien eine wirksame Vereinbarung über die Zahlung des streitgegenständlichen Betrages für den Verbleib der Küchenmöbel und Einbauten in der Wohnung der Beklagten geschlossen haben. Denn mit E-Mail vom 12. April 2024 (Bd. I, Blatt 99 der Akte) stimmten die Beklagten der Übernahme der Einbauten zu einem Gesamtpreis von 3.325,00 € ausdrücklich zu.

62 Die Kosten des zurückgenommenen ursprünglichen Klageantrags zu 1. (6.512,70 €) haben die Kläger:innen zu tragen. Im Übrigen richtet sich die Kostentragung nach dem jeweiligen Obsiegen bzw. Unterliegen.

63 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 1 1, 709 ZPO.

64 Der Streitwert wird hinsichtlich des ursprünglichen Klageantrags

zu 1. auf 6.512,70 €

des erledigten Teils auf 3.325,00 € und der zuletzt gestellten Anträge

zu 1. auf 5.727,25 €

zu 2. auf 7.981,74 €

zu 3. auf 3.080,48 €

zu 4. auf 8.086,26 € (192,53 € x 42)

zu 5. auf 2.378,16 €

und insgesamt auf 37.091 € festgesetzt.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de