

koch dellert Leonhardtstraße 25 14057
Berlin

Amtsgericht Mitte
Littenstr. 12-17
10179 Berlin

RA'in Koch / Sekretariat: Frau Kobow
Durchwahl: (030) 86008337
Mail: kobow@kanzlei-wkd.de

Andrea Koch
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
koch@koch-dellert.de

Leonhardtstraße 25
14057 Berlin
T. 030 86 008 321

Berlin, den 30.06.2026
Unser Zeichen: 77/26 AK03
d3/781-26

Dezernat: Rechtsanwältin Andrea Koch

K L A G E

der Sickingenstraße 75 GbR, diese bestehend aus den Gesellschaftern Professor Dr. Sven Bartfeld und Frau Roselis-Christine Bartfeld, c/o Bartfeld, Kronsfordter Allee 76, 23560 Lübeck,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin Andrea Koch, Leonhardtstraße 25, 14057 Berlin,

- Klägerin -,

gegen

die Frau Ekaterina Krotova, Sickingenstraße 75, 10553 Berlin,

- Beklagte -,

wegen: Zustimmung zur Mieterhöhung,

Streitwert: 506,40 € (12 x 42,20 €).

5 C 211/26

Namens und in Vollmacht der Klägerin erhebe ich Klage und bitte, vorbehaltlich der Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens, um Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung, in dem ich beantragen werde,

die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung der aktuellen Nettokaltmiete für die Wohnung Sickingenstraße 75, 10553 Berlin, gelegen im Hinterhaus 1. OG rechts, von 281,35 € um 42,20 € auf 323,55 € mit Wirkung ab 1.4.2026 zuzustimmen.

Weiter beantrage ich bereits jetzt,

die Beklagte im Falle der Säumnis durch Versäumnisurteil gemäß § 331 III ZPO zu verurteilen.

Begründung:

Die Beklagte hat mit Wirkung zum 1.4.2010 die im Klageantrag zu 1. näher bezeichnete Wohnung angemietet.

Beweis: Mietvertrag in Kopie als **Anlage K 1**

Die Klägerin ist durch Erwerb der Immobilie auf Vermieterseite in das Vertragsverhältnis eingetreten, was zwischen den Parteien unstreitig bleiben dürfte.

Mit Schreiben vom 17.3.2023 hat die Klägerin das Mietverhältnis wegen vertragswidrigen Verhaltens in Form der unerlaubten vollständigen Gebrauchsüberlassung fristlos, hilfsweise fristgemäß gekündigt. Das gerichtliche Verfahren auf Räumung der Wohnung ist anhängig beim angerufenen Gericht zum Aktenzeichen 4 C 5147/25.

Unter Aufrechterhaltung dieser Kündigung hat die Klägerin von der Beklagten mit Schreiben vom 13.1.2026 Zustimmung zur Erhöhung der aktuellen Nettokaltmiete i.H.v. 281,35 € um 42,20 € auf 323,55 € mit Wirkung ab 1.4.2026 begehrt.

Beweis: Schreiben vom 13.1.2026 als **Anlage K 2**

Die Miete wurde zuletzt vor über drei Jahren erhöht.

Das Gebäude, in welchem die Wohnung der Beklagten liegt, wurde bis 1918 bezugsfertig. Unter Berücksichtigung einer Größe der Wohnung von 40,50 m² sowie der einfachen Wohnlage nach dem Straßenverzeichnis ist für die Bewertung der ortsüblichen Vergleichsmiete die Mietspiegelzeile 3 des nunmehr einschlägigen Berliner Mietspiegels 2026 maßgeblich.

Die Spanne der ortsüblichen Nettomiete im Rahmen der Mietspiegelzeile 3 beläuft sich auf 7,01 € bis zu 12,25 € bei einem Mittelwert von 9,27 €.

Die Klägerin geht in allen fünf Merkmalgruppen von einer neutralen Bewertung aus, sodass der Mittelwert zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich wäre.

Die verlangte Miete liegt mit umgerechnet 7,99 € lediglich geringfügig über dem untersten Wert der Mietspiegelfeldzeile.

Die Beklagte hat die erbetene Zustimmung nicht erteilt, sodass Klage geboten ist.

Sollte das Gericht weiteren Sachvortrag oder Beweisantritt für erforderlich halten, wird um einen Hinweis gebeten.

Andrea Koch
Rechtsanwältin