

IM Balkon 49 C 213/18

AG Hamburg, Az.: 49 C 213/18, Urteil vom 18.12.2019

1. Die Beklagten werden verurteilt, der Erhöhung der Netto-Kalt-Miete für die von ihnen bewohnte Wohnung, Hamburg, von derzeit gezahlten 596,68 € um monatlich 38,07 € auf 634,75 € (sechshundertvierunddreißig 75/100 EURO) mit Wirkung ab dem 01.04.2018 zuzustimmen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 57 % und die Beklagten haben 43 % zu tragen.

4. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die gegen sie gerichtete Vollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird festgesetzt auf 1.074,24 €.

Tatbestand

Mit der Klage begehrt die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Netto-Kalt-Miete für die von den Beklagten gemietete Wohnung.

Die Klägerin schloss als Vermieterin mit den Beklagten als Mietern am 23.07.1999 einen Mietvertrag über die Wohnung in der, Hamburg, dort im 3. Obergeschoss. Die 4-Zimmer-Wohnung verfügt über einen Keller und hat nach Maßgabe des Mietvertrages eine Wohnfläche von ca. 60 m². Eine in § 6 des Mietvertrages vereinbarte Staffel-Miete sah zuletzt eine Erhöhung zum 01.10.2008 vor. Ergänzend wird hinsichtlich der mietvertraglichen Vereinbarung Bezug genommen auf die Anlage B 1 (Blatt 22 ff d. A.). Die zuletzt geschuldete Netto-Kalt-Miete betrug 596,68 €.

Symbolfoto: Von faithie /Shutterstock.com

Es handelt sich bei dem 1909 errichteten Gebäude um eine normale Wohnlage nach Maßgabe des Wohnlagenverzeichnisses 2017 der Freien und Hansestadt Hamburg, wobei der Wohnlagenkennwert -2,527 beträgt. Die Wohnung liegt einige Häuser südlich der ... Allee. Sie verfügt über eine Sammelheizung, über ein Badezimmer, in dem sich auch das WC befindet. Darüber hinaus gibt es einen Balkon zur Straße hin in südlicher Richtung. Die Fenster zu dieser Straßenseite hin sind durchgängig einfach verglast, die Fenster zur Wohnungsrückseite demgegenüber doppelt verglast. Zudem existiert ein Fahrradkeller. Bei dem für das Mietobjekt erstellten Energieausweis handelt es sich um einen Bedarfsausweis. Mit Schreiben vom 22.01.2018, das den Beklagten am 28.01.2018 zugeing, verlangte die Klägerin von den Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Netto-Kalt-Miete um 89,52 € auf 686,20 €, wobei sie sich zur Begründung auf den Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg des Jahres 2017 bezog. Dabei wurde die Wohnfläche mit 70 m² angegeben. Ergänzend wird Bezug genommen auf die Anlage K 1 (Blatt 4 f. d. A.). Mit Schreiben vom 19.03.2018 lehnten die Beklagten die Zustimmung ab. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage B 3 (Blatt 28 f. d. A.).

Die Klägerin ist der Auffassung, dass der positive Wohnlagenkennwert deutlich mieterhöhend zur berücksichtigen sei, zumal es sich um eine deutlich überdurchschnittliche Lage handele. Auch sei der Balkon zur Hälfte, das heißt mit 0,98 m² unter Berücksichtigung des Mietvertragsabschlusses im Jahre 1999 zu berücksichtigen.

Die Klägerin stellt den Antrag, die Beklagten zu verurteilen, der Erhöhung der Netto-Kalt-Miete für die Wohnung, Hamburg, von derzeit gezahlten 596,68 € um monatlich 89,52 € auf 686,20 € mit Wirkung ab dem 01.04.2018 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass das Mieterhöhungsverlangen formal unwirksam sei, weil Angaben zur energetischen Beschaffenheit des Mietobjektes nicht in hinreichender Weise erfolgt seien. Zudem behaupten die Beklagten, dass die Wohnfläche der Wohnung lediglich 65,70 m² betragen würde. Ferner sind die Beklagten der Ansicht, dass der Wohnlagenkennwert nicht berücksichtigungsfähig sei, da seine Berechnung nicht verfassungskonform erfolge, denn Personen mit Migrationshintergrund würden wohnwertmindernd berücksichtigt, was einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 AGG beinhalte.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 19.12.2018 (Blatt 71 f. d. A.) durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens auf Antrag der Klägerin. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. vom 09.08.2019 (Blatt 81 ff d. A.).

Im Übrigen wird ergänzend Bezug genommen auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 22.01.2018 genügt den Anforderungen des § 558 a BGB in formeller Hinsicht. Ein Mieterhöhungsverlangen ist formell ordnungsgemäß, wenn dem Mieter die Tatsachen mitgeteilt werden, die er benötigt, um die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung zumindest ansatzweise überprüfen zu können. Zur Begründung des Mieterhöhungsbegehrens genügt in formeller Hinsicht, dass das Mieterhöhungsschreiben Angaben über die Tatsachen enthält, aus denen der Vermieter die Berechnung der Mieterhöhung herleitet. Dabei müssen dem Mieter so viele Informationen gegeben werden, dass dieser die Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachvollziehen und zumindest ansatzweise überprüfen kann (vergleiche BGH NZM 2008, 164, Rn. 13). Stützt ein Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf einen qualifizierten Mietenspiegel im Sinne von § 558 d BGB, muss er lediglich erkennen lassen, wie er die Einordnung in den Mietenspiegel vorgenommen hat. Insoweit genügt die Eingruppierung in ein konkretes Mietenspiegelfeld (vergleiche BGH a.a.O., Rn. 15). Ausführungen zum energetischen Zustand der Wohnung sind für eine formal ordnungsgemäße begründete Mieterhöhung auf Grundlage eines qualifizierten Mietenspiegels nicht erforderlich.

Insoweit genügt die Bezugnahme auf das Rasterfeld C 3 des Mietenspiegels der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Jahre 2017. Darüber hinaus benennt die Klägerin die Wohnwertmerkmale Wohnlage, Baualter, Ausstattung, Wohnfläche.

Die Klagerhebung ist im Übrigen fristgemäß im Mai 2018 erfolgt. Die 3-monatige Klagfrist berechnet sich nach dem Ablauf der Überlegungsfrist, die vorherige Ablehnung der Zustimmung von Seiten der Mieter ist insoweit unbeachtlich (vergleiche AG Tempelhof-Kreuzberg, BeckRS 2009, 27761).

Die Klage ist jedoch nur in Höhe einer Zustimmung um 38,07 € monatlich, entsprechend einer Zustimmung auf 634,75 € nettokalt begründet.

Die Voraussetzungen des § 558 BGB sind insoweit erfüllt. Die Miete wurde seit dem 01.10.2008 nicht erhöht und ist insoweit über mehr als 15 Monate unverändert. Auch wird die Kappungsgrenze von 15 % nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 1 der Kappungsgrenzenverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg eingehalten.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung der Beklagten beträgt 634,75 €. Die Wohnung ist dem Rasterfeld C 3 des Mietenspiegels der Freien und Hansestadt Hamburg für 2017 zuzuordnen. Es handelt sich um eine normale Wohnlage, die Wohnung ist mit Bad und Sammelheizung ausgestattet und das Gebäude wurde vor dem 31.12.2018 errichtet.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht davon überzeugt, dass die Fläche der Wohnung tatsächlich nach der Wohnlagenverordnung mit 66,64 m² zu berechnen ist. Das Gericht stützt diese Überzeugung auf die vom Sachverständigen Dipl.-Ing. vorgenommene Wohnflächenberechnung. Nach Maßgabe des Sachverständigengutachtens beträgt die Genauigkeit der gemessenen Raummaße +/- 0,005 Meter, die Genauigkeit der ermittelten Wohnfläche beträgt +/- 0,25 m². Von dem Sachverständigen wurden die Grundflächen der einzelnen Räume mit Ausnahme des Kellers ermittelt. Letzterer ist als Abstellraum außerhalb der Wohnung insoweit nicht zu berücksichtigen. Ebenso zutreffend ist der Balkon mit einem Viertel seiner Fläche, entsprechend 0,49 m² angesetzt worden.

Die Klägerin kann insoweit keine Anrechnung der Balkonfläche zur Hälfte anstatt nur zu einem Viertel geltend machen. Vorliegend ist für die Berechnung der Balkonfläche § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung, nicht § 44 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung maßgeblich. § 5 Satz 1 der Wohnflächenverordnung findet keine Anwendung.

Die Flächenberechnung unterscheidet sich insoweit im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete signifikant von der Flächenberechnung im Rahmen des Gewährleistungsrechtes zur Minderung der Miete nach § 536 BGB (vergleiche BGH NJW 2016, 239; OLG Hamburg NZM 2000, 654). Bei der Frage, ob ein Mangel der Wohnung bei Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag vorliegt, ist in der Tat bei frei finanziertem Wohnraum anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bestimmungen festzulegen (vergleiche BGH WUM 2019, 319 m.w.N.). Dabei gab § 44 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung dem Vermieter die Wahl die Wohnfläche mit der Hälfte zu berücksichtigen. Insoweit wäre die Frage, ob es vorliegend einen Mangel der Wohnung in Form einer Wohnflächenabweichung gibt, in der Tat anhand

der Berechnung der Wohnfläche zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses, zu bewerten, so dass der Balkon insoweit mit der Hälfte anzurechnen wäre.

Streitgegenständlich ist jedoch vorliegend die Abgabe einer Willenserklärung auf Zustimmung zur Mieterhöhung. Dabei bedient sich die Klägerin eines qualifizierten Mietenspiegels im Sinne von § 558 d Abs. 1 und Abs. 2 BGB. Im Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB kommt es nur auf die tatsächliche Wohnungsgröße an. § 558 BGB soll es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene, am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Für den Vergleich ist deshalb allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgeblich, während etwaige Vereinbarungen der Mietvertragsparteien über die Wohnungsgröße im Mieterhöhungsverfahren keine Rolle spielen können, denn sonst würden nicht die tatsächlichen, sondern vertraglich fingierte Umstände berücksichtigt (BGH NZM 2016, 42 = NJW 2016, 239).

Wenn der Vermieter jedoch seinen Mietzins durch einen Vergleich mit einer ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietenspiegels bestimmen kann, muss das Wohnwertmerkmal der Wohnungsgröße gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB daher einheitlich nach der Wohnflächenverordnung bestimmt werden (vergleiche etwa Schmitt-Futterer/Börstinghaus, 14. Auflage, 2019, § 558, Rn. 58 ff.; Staudinger-Emmerich, BGB, 2018, § 558, Rn. 31 ff; Münchener Kommentar – Artz, 7. Auflage, 2016, § 558, Rn. 25; Heix WuM 2016, 263 ff.). Denn die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt sich durch eine repräsentative Erhebung der in § 558 Abs. 2 BGB abschließend aufgezählten Wohnwertmerkmalen, zu denen auch die Wohnungsgröße gehört. Damit sich der Vermieter auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufen kann, muss er die Wohnfläche, die er seinem Mieterhöhungsverlangen zu Grunde legt, mit Hilfe der Wohnflächenverordnung bestimmen, da er ansonsten Flächen mit unterschiedlichen Bewertungskriterien vergleichen würde. Es kann entgegen der Auffassung der Klägerin im Hinblick auf die erforderliche objektive Vergleichbarkeit der Datenerfassung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete für die tatsächliche Fläche bei einer Mieterhöhung keinen Unterschied machen, ob eine Wohnung Ende Dezember 2003 oder erst nach Inkrafttreten der Wohnflächenverordnung Anfang Januar 2004 angemietet worden ist.

Zudem orientiert sich der Mietminderungsanspruch anders als die §§ 557 ff. BGB aufgrund einer vertragswidrigen tatsächlichen Wohnfläche letztlich an der Erwartungshaltung der Vertragsparteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Im Unterschied hierzu werden bei Mieterhöhung durch einen qualifizierten Mietenspiegel verschiedenste Mietsituationen berücksichtigt und es wird sodann eine einheitliche und generalisierende Betrachtung mittels objektivierter Kriterien vorgenommen.

Der Balkon der Beklagten ist zudem nach Maßgabe der Wohnflächenverordnung nicht zur Hälfte zu berücksichtigen, auch wenn § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung dies in Ausnahmefällen zulässt. Eine solche Ausnahmesituation ist vorliegend nicht gegeben.

Grund für die seinerzeitige Schaffung eines Wahlrechtes der II. Berechnungsverordnung war die Tatsache, dass es nach früherem Recht Förderungsarten gab, bei denen es im Hinblick auf die Förderungshöhe günstiger zu sein vermochte, den Balkon voll anzurechnen. In anderen Fällen war es wiederum günstiger, den Balkon gar nicht anzurechnen. Durch das Wahlrecht sollte insoweit dem Bauherrn insoweit ein Anreiz zum erwünschten Anbau von Balkonen gegeben werden (vergleiche Grundmann, 2003, 3745, 3748). Nach dem Wegfall dieser förderrechtlichen Besonderheiten fehlt dem bisherigen Wahlrecht seine Berechtigung, so dass mit der Neuregelung der Wohnflächenverordnung die Wohnflächenanrechnung klarstellend neu geregelt worden ist (vergleiche AG Hamburg, Urteil vom 14.08.2019 zum Aktenzeichen: 49 C 263/18 bei juris). Dabei hat sich der Gesetzgeber nicht für eine zunächst erwogene einheitliche und ausnahmslose Anrechnung der Balkonflächen zu einem Viertel entschieden, weil er Akzeptanz- und Gleichbehandlungsprobleme in einzelnen Mietverhältnissen fürchtete, sofern bei einem Teil der Wohnungen die Balkone mit der Hälfte und mit einem anderen Teil nur zu einem Viertel berücksichtigt werden würden. Daher ist nach § 4 Nr. 4 der Wohnflächenverordnung eine Balkonfläche im Regelfall nur mit einem Viertel ihrer Fläche in Ansatz zu bringen (vergleiche LG Hamburg, BeckRS 2019, 1405; LG Berlin, BeckRS 2018, 2133). Der Regelanrechnung zu einem Viertel liegt zu Grunde, dass ein Balkon aufgrund seiner witterungsabhängigen Nutzbarkeit einen deutlich geringeren Wohnwert hat als beispielsweise ein Wintergarten oder ein Zimmer in der Wohnung. Ebenso wird berücksichtigt, dass der Wohnwert von Balkonen durchaus unterschiedlich zu sein vermag. Anhaltspunkte dafür, wonach im vorliegenden Fall von diesem Regelfall abzuweichen wäre, sind hier nicht ersichtlich. Ebenso wenig sind rechtliche Besonderheiten, wie etwaige Akzeptanz oder Gleichbehandlungsgesichtspunkte erkennbar. Schließlich weist der vorhandene Balkon im Vergleich zu normalen Balkonen keinen besonders hohen Wohnwert auf. Es handelt sich insoweit um einen in Norddeutschland belegenen Balkon im 3. Stockwerk mit lediglich knapp 2 m² Grundfläche. Insoweit ist er aufgrund der üblichen Witterungsbedingungen in dieser Region und seiner Größe naturgemäß nur eingeschränkt nutzbar (vergleiche AG Flensburg, BeckRS 2012, 1697; AG Hamburg, Urteil vom 14.08.2019 zum Aktenzeichen 49 C 263/18 bei juris).

Soweit die Klägerin darauf hinweist, dass der Balkon südlich ausgerichtet ist, genügt dies nicht, um eine hälftige Anrechnung der Fläche zu begründen. Denn im Vergleich zu anderen Durchschnittsbalkonen handelt es sich insoweit keinesfalls um eine Ausnahmeerscheinung, sondern vielmehr um einen in Hamburg tausendfach verbreiteten Zustand. Eine zur Wohnwerterhöhend führende außergewöhnliche Aussicht oder eine aus anderen Gründen

besonders gut gegebene Nutzbarkeit des Balkons ist insbesondere aufgrund der Ausrichtung zur Straßenseite vorliegend nicht ersichtlich.

Anzuwenden ist danach das Rasterfeld C 3 des Hamburger Mietenspiegels 2017, ausgehend von einer Wohnfläche von 66,64 m². Dabei ist die ortsübliche Vergleichsmiete vorliegend anhand der Mitte zwischen dem unteren Drittelwert und dem Mittelwert zu berechnen. Ersterer berechnet sich aus der Summe des Unterwertes, und ein Drittel der Spanne des Rasterfeldes. Insoweit ist die Einzelvergleichsmiete innerhalb der Mietenspiegelspanne durch Schätzung nach § 287 ZPO zu bestimmen (vergleiche BGH NZM 2005, 498). Bei der Bestimmung der Einzelvergleichsmiete ist insoweit vom Mittelwert auszugehen und sodann anhand der wohnwerterhöhenden und wohnwertmindernden Faktoren eine Einzelbetrachtung vorzunehmen (vergleiche LG Nürnberg-Fürth, BeckRS 2017, 141421, Rn. 7; LG Dortmund, BeckRS 2015, 18804).

Dabei sind ganz erheblich wohnwertmindernd die einfach verglasten Holzfenster einfacher Bauart zur Straßenseite zu berücksichtigen. Hier handelt es sich um ein in dieser Baualtersklasse nicht mehr baualtersgemäß üblichen Zustand. Einfach verglaste Fenster weisen nicht nur eine schlechte Schallisolierung auf, sondern darüber hinaus einen schlechten energetischen Zustand. Soweit die Beklagten darüber hinaus eine etwaige Zugluftbelastung monieren, handelt es sich entweder um eine normale Begleiterscheinung der vorhandenen einfach verglasten Fenster, so dass dies insoweit keine weitergehende Berücksichtigung zu rechtfertigen vermag, oder aber um einen Mangel der Fenster, der im Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen wäre. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass das Haus nach hinten zu einem geschlossenen Innenhof geht und über einen Fahrradkeller verfügt. Ebenso ist der Kachelofen zu berücksichtigen, wobei dieser zwar aus dekorativer Hinsicht durchaus wohnwerterhöhend ist, damit einher geht ja aber naturgemäß auch ein erheblicher Flächenverbrauch.

Soweit die Fenster im September 2019 zwischenzeitlich erneuert worden sind, ist dies vorliegend nur dahingehend zu berücksichtigen, dass die Durchführung eines Ortstermins nicht mehr sinnvoll möglich ist. Abzustellen ist hinsichtlich des Zustimmungsanspruchs auf den Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsbegehrens im Januar 2018.

Die Wohnlage selbst ist letztlich als durchschnittlich einzuordnen. Der Wohnlagenkennwert ist insoweit nicht geeignet, eine besonders positive Wohnlage nachzuweisen. Es gilt ohnehin, dass der Wohnlagenkennwert zur Bestimmung der Einzelvergleichsmiete aufgrund der zu Grunde gelegten Berechnungskriterien eine grobe Orientierung gibt (vergleiche LG Hamburg, BeckRS 2019, 16167, Rn. 6; LG Hamburg, BeckRS 2019, 16168). Der Wohnlagenkennwert ermittelt sich gemäß Seite 16 im Methodenbericht zum Hamburger Wohnlagenverzeichnis 2017 aus den Faktoren Statusindex (26 %), Bodenrichtwert (20 %), Grünflächen (16 %), Einwohnerdichte (13 %), Art der Straße (11 %), Entfernung zum

öffentlichen Nahverkehr (6 %), Lärmbelastung (5 %) sowie weiterer geringfügiger Kriterien (vergleiche LG Hamburg a.a.O.).

Einzelne Berechnungskriterien, wie etwa der Statusindex, sind jedoch zur Bestimmung der Einzelvergleichsmiete untauglich. Der Seite 7 im Methodenbericht zum Wohnlagenverzeichnis ist insoweit zu entnehmen, dass der Statusindex unter Zugrundelegung bestimmter Bevölkerungsgruppen wie zum Beispiel „Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund“, „Kinder von Alleinerziehenden“ und „SGB II-Empfänger/innen“ berechnet wird. Allein das Vorhandensein solcher Bevölkerungsgruppen ist für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete unerheblich, so dass der Statusindex insoweit keine Berücksichtigung zu finden vermag. Auch der Bodenrichtwert selbst ist naturgemäß nicht geeignet sich wohnwerterhöhend auszuwirken. Demgegenüber fließen andere Faktoren, wie etwa die Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Einzelhandel und die Lärmbelastung insgesamt nur mit 15 % in die Bewertung ein, wobei diese Faktoren für den Mieter regelmäßig eine deutlich gewichtigere Rolle spielen (vergleiche LG Hamburg a.a.O.).

Unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte rechtfertigt sich vorliegend eine Einordnung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei der Mitte zwischen dem unteren Drittelwert und dem Mittelwert des Rasterfeldes C 3.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1 ZPO. Insoweit haften die Beklagten für die Kosten nach Kopfteilen, da die Zustimmung nicht gesamtschuldnerisch geschuldet ist und § 100 Abs. 4 ZPO danach nicht einschlägig ist (vergleiche etwa KG Berlin, BeckRS 2009, 15537). Die Vollstreckbarkeitsentscheidung beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Dabei findet letztlich eine Saldierung der Gerichtskosten und der außergerichtlichen Kosten statt, so dass der Klägerin ungeachtet der überwiegenden Kostenverantwortlichkeit letztlich ein geringfügiger Differenzbetrag aufgrund der von ihr getragenen Mehrkosten zusteht. Dabei ist die Zustimmungserklärung selber nach § 894 ZPO nicht vorläufig vollstreckbar, da die Zustimmung erst mit Rechtskraft des Urteils abgegeben wird.

Der Streitwert berechnet sich nach der Jahresdifferenzmiete.