

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Mieterhöhung. Bewertung. Wohnlage. Verkehrslärm.

LG Hamburg 316 S 23/01, Urteil vom 3. Juli 2001, MieterJournal 4/2003 S. 8

Zum Sachverhalt:

Die Parteien streiten um eine Mieterhöhung, die die Klägerin (Vermieterin) auf der Grundlage des Hamburger Mietenspiegels 1999 mit Wirkung ab 1.8.2000 geltend gemacht hat. Die Wohnung liegt in der Maria-Louisen-Straße an der Kreuzung Dorotheenstraße. Der Zustimmungsklage wurde nur zu einem kleinen Teil stattgegeben.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Wohnung weist erhebliche lagebedingte Nachteile auf, die eine Einordnung im Bereich des mittleren Wertes zwischen dem Unterwert und dem unteren Drittelwert (*siehe Anmerkung 1*) rechtfertigen.

Entgegen der Auffassung der Beklagten (*Mieter*) ist der Entscheidung trotz dieser lagebedingten Nachteile das Rasterfeld F 9 zugrunde zu legen, welches sich auf eine gute Wohnlage bezieht. Unstreitig ist, dass auch der Kreuzungsbereich Maria-Louisen-Straße / Dorotheenstraße nach dem Wohnlagenverzeichnis der Baubehörde der guten Wohnlage zuzuordnen ist. Die Kammer geht davon aus, dass diese Einordnung grundsätzlich der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist, da die Daten des Mietenspiegels ebenfalls auf der Basis der Wohnlagenkarte ermittelt wurden, so dass es zu statistischen Verzerrungen führen könnte, sofern denn die Wohnlagenkarte nur als unverbindlicher Anhaltspunkt Berücksichtigung fände. Lagebedingte Nachteile sind somit über die Einordnung in der Spanne zu auszugleichen. Ausnahmen kommen nur dann in Betracht, wenn dieser Ausgleich aufgrund der Besonderheiten des Rasterfeldes zu unbilligen Ergebnissen führt.

Zu Recht hat somit das Amtsgericht der Entscheidung das Rasterfeld F 9 zugrunde gelegt, das einen Mittelwert von DM 11,95 bei einer Spanne von DM 10,26 bis DM 14,51 ausweist. Die Kammer geht aber nach Inaugenscheinnahme der Wohnung davon aus, dass ... der Mittelwert zwischen dem unteren Drittelwert* in Höhe von DM 11,68 und dem Unterwert der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Zwar ist der Klägerin zuzugestehen, dass die Lage zwischen Stadtpark und Außenalster durchaus gehobenen Ansprüchen genügt, sie verkennt aber, dass die Lage der streitigen Wohnung unmittelbar an der Kreuzung in keiner Weise den Anforderungen genügt, die an ein Wohnen in guter Wohnlage zu stellen sind.

Die Kammer hat eine erhebliche Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr feststellen können, der auch bei geschlossenem Fenster deutlich zu vernehmen war und ein vernünftiges Leben und Arbeiten bei geöffnetem Fenster hindert. Dementsprechend wird auch die Benutzbarkeit der nach vorn heraus befindlichen Loggia erheblich beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass das Straßenbild im Bereich der Kreuzung nicht dem typischen Straßenbild der guten Wohnlage entspricht, wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat. Weder ist ein das Straßenbild prägendes Grün vorhanden noch vermittelt die Art der Bebauung dem Betrachter das Gefühl, sich in guter Wohnlage zu befinden. Dieses Gefühl drängt sich auch auf der Rückseite des Hauses nicht auf, da sich dort zwar ein Hof mit ausgeprägtem Grünbezug findet, der aber auch für gewerbliche Zwecke sowie für Garagen genutzt wird. Die Nähe zu den guten Wohnlagen nahe der Alster mag zwar positiv zu werten sein, wiegt die oben dargestellten Nachteile aber bei weitem nicht auf, so dass die Einstufung der Wohnung beim unteren Drittelwert als nicht gerechtfertigt erscheint, da sie die lagebedingten Nachteile nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Ausstattung der Wohnung der Beklagten ist nicht in der Lage, die lagebedingten Nachteile auch nur teilweise auszugleichen. (wird ausgeführt)

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Lage des streitigen Objekts auch im Verhältnis zu Wohnungen, die in viel befahrenen Straßen im Bereich der guten Wohnlage belegen sind, so niedrig einzustufen ist, dass eine Einordnung oberhalb des tenorierten Betrages nicht gerechtfertigt ist.

*Anmerkung 1: Der untere Drittelwert ist die Grenze zwischen unterem und mittlerem Spannen-Drittel

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0

Anmerkung 2:

In einem Urteil vom 16.4.2003, das ebenfalls eine Wohnung auf der Ecke Maria-Louisen-Straße / Dorotheenstraße betrifft, stellt das AG Hamburg-St. Georg (915 C 12/02, eingesandt von RAin Claudia Warncke-Timmermann) folgende Überlegung an:

Da die Lage innerhalb der guten Wohnlage an der Grenze zur normalen Wohnlage und somit am untersten Rand einzuordnen ist und auch die Ausstattung der Wohnung keine wohnwerterhöhenden Merkmale aufweist, ist der ortsübliche Mietzins im unteren Bereich dieses unteren Drittels zu suchen.

Um angesichts der Größe der verbleibenden Spanne einen Anknüpfungspunkt zu haben, kann im vorliegenden Fall vergleichend das Rasterfeld H 1 herangezogen werden, da die Wohnung sich im Grenzbereich zwischen guter und normaler Wohnlage befindet. Geht man innerhalb des Rasterfeldes H 1 vom Mittelwert aus, so muss auf jeden Fall ein erheblicher Zuschlag für die Lage im Stadtteil Winterhude vorgenommen werden. Wohnwertmindernd wirken sich jedoch die Isolierverglasung, die Belastung durch Verkehrsemissionen, die veraltete Ausstattung sowie der fehlende Balkon aus. Der Lagezuschlag wird durch die wohnwertmindernden Faktoren ausgeglichen, so dass innerhalb dieses Rasterfeldes der Mittelwert angemessen ist, der bei Euro 5,55/qm liegt und dem derzeitigen Mietzins entspricht.