

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Mieterhöhung. Prozess. Sachverständigen-Gutachten. Mietenspiegel.

LG Hamburg, 311 S 8/05, Urteil vom 10. Juni 2005, MieterJournal 2005, 59

Zum Sachverhalt:

Die Kläger haben die Beklagte als Mieterin einer ihnen gehörenden Wohnung im Heinrich-Kaufmann-Ring aufgefordert, einer Mieterhöhung von bisher 426,20 auf Euro 511,44 zuzustimmen. Die Wohnung wurde 1967 erbaut und ist 90,68 m² groß. Die Beklagte stimmte einer Anhebung auf Euro 462,47 = Euro 5,10/m² zu, was dem Mittelwert des Rasterfeldes I/3 des Hamburger Mietenspiegels 2003 entspricht. Das Amtsgericht gab der Klage statt, nachdem es zur Miethöhe ein Gutachten des Sachverständigen N., eines Hausmaklers, eingeholt hatte.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Berufung ist zulässig und begründet. Die Kläger nehmen die Beklagte ohne Erfolg auf Zustimmung zu der von ihnen begehrten Mieterhöhung in Anspruch. Die von der Beklagten durch ihre frühere Teilzustimmung akzeptierte erhöhte Miete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete, so dass für eine weitere Erhöhung nach § 558 BGB kein Raum ist.

Nach den unstreitigen mietwertbildenden Faktoren des § 558 Abs. 2 BGB ist die Wohnung der Beklagten in das Rasterfeld I 3 des Mietspiegels 2003 für nicht preisgebundenen Wohnraum in Hamburg einzuordnen, in dem eine Spanne von Euro 4,35 bis Euro 5,75 mit einem Mittelwert von Euro 5,10 angegeben ist. Was die zur Einordnung der Wohnung innerhalb des Rasterfeldes relevanten Faktoren betrifft, ist festzustellen, dass sie nach Maßgabe der Erläuterungen zum Mietspiegel zu 6.3.1 einige Merkmale besserer Ausstattung aufweist, andererseits aber auch ungünstige Merkmale (wird ausgeführt). Die Gewichtung der vorbeschriebenen einzelnen Faktoren führt zur Bewertung des Mietwerts mit dem Mittelwert von Euro 5,10/ m² netto.

Das vom Amtsgericht eingeholte und seinem Urteil zugrunde gelegte Gutachten des Sachverständigen N. rechtfertigt keine andere Einordnung. Warum das Amtsgericht überhaupt zur Bewertung und Einordnung der von der Beklagten bewohnten Wohnung ein Sachverständigengutachten eingeholt hat, erschließt sich der Kammer nicht. Es entspricht seit Jahrzehnten der ständigen Rechtsprechung der Amtsgerichte und der Mieteberufungskammern des Landgerichts, dass grundsätzlich den Werten des Mietspiegels der Vorzug gegenüber Sachverständigengutachten zu geben ist; eine Ausnahme mag in Betracht kommen, wenn die Bewertung von Sonderobjekten, sei es aufgrund ihrer Lage (in besonderem Maße ungünstig oder herausragend), sei es aufgrund ihrer Ausstattung (z.B. Schwimmbad im Haus) ansteht.

Aufgrund dieser gefestigten Rechtsprechung ist es für die Kammer auch nicht nachvollziehbar, warum sich die Kläger auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Beweis für ihre Forderung bezogen und nicht den Nachdruck auf eine nach ihrer Meinung angezeigte Ortsbesichtigung gelegt haben. Die beträchtlichen Kosten des Sachverständigengutachtens waren schlicht überflüssig. Es kommt vorliegend hinzu, dass die Beklagte berechnete Einwände gegen den Sachverständigen angebracht hatte. Auch wenn die generelle Sachkunde des Sachverständigen N. außer Zweifel steht, ist gerichtsbekannt, dass er den Werten der Mietspiegel ablehnend gegenüber steht. Er hält ihn für antiquiert und ist der Meinung, nur die systematische Erfassung des Gesamtmarktes „und nicht (die) teilweise(n) Erfassung von Teilbereichen wie zum Beispiel beim Hamburger Mietspiegel“ schaffe die erforderliche Transparenz, und übersieht dabei, dass die relevanten Faktoren vom Gesetz vorgegeben sind. Insbesondere ist er der

>>>>



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

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

Auffassung, „tatsächliche Markterkenntnisse (könnten) im wesentlichen nur aus der Entwicklung und Analyse von Neuvermietungs-Mietpreisen gewonnen werden“. Genau damit macht er indes deutlich, dass sein Untersuchungsansatz auf die Ermittlung einer angemessenen Neuvermietungsmiete gerichtet ist und eben nicht auf die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die nach § 558 Abs. 2 BGB aus den Mieten zu bilden ist, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Es war daher zu erwarten, dass er zumindest in die Nähe des Oberwertes des einschlägigen Mietspiegelfeldes gelangen würde.

Es gibt für die Kammer auch keine anderen Gründe, von der Bewertung der Wohnung anhand des Mietspiegels 2003 abzugehen. So ist in die Mietspiegelwerte eine jedem Sachverständigengutachten in der Regel überlegene Anzahl von Wohnungen eingeflossen (im Feld I 3: 221). Die Daten beruhen zudem nicht auf der kostengünstigen Regressionsmethode, sondern einer konkreten Mietspiegelerhebung, die statistisch so abgesichert ist, dass der Mietspiegel 2003 einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB darstellt; die Vorgaben der „Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2002) sind beachtet. Da der Mietspiegel ohne jegliche Veränderung die repräsentativen Daten widerspiegelt, spiegelt er im Übrigen ebenso die in den jeweiligen Rasterfeldern anzutreffenden Neuvermietungsmieten. Entgegen dem generellen Ansatz des Sachverständigen ist auch hier geboten, die einzelnen Rasterfelder zugrunde zu legen, weil die für Neuvermietungen notwendige Fluktuation je nach Feld sehr unterschiedlich ausfällt. Während die Neuvermietungsquote etwa bei Großwohnungen ab 131 m² in guter Wohnlage in der Baualtersklasse bis 1918 (C 9) nur 18,6 Prozent und in der Klasse 1919 bis 1948 (F 9) sogar nur 16,2 Prozent betrug (weil in diesen Segmenten kaum Fluktuation festzustellen ist), belief sie sich im Feld I 3 auf immer noch recht geringe 20,4 Prozent, hingegen z.B. im Feld I 1 auf 70,8 Prozent. Insgesamt macht die Neuvermietungsquote im Mietspiegel 2003 36,3 Prozent aus, mithin jährlich rund 9,1 Prozent.

(Eingesandt von RAin Doris von der Wroge)