

# Amtsgericht Hamburg-Barmbek

Geschäfts-Nr.: 820 C 53/08



Verkündung  
Verkündet am

700662

Justizangest. als Urkundsbeamtin  
/ Urkundsbeamter d. Geschäftsst.

Hamburg, den 26.11.2009

Im Namen des Volkes

**Rechtskraftzeugnis**  
Dieses Urteil ist mit Ablauf  
des / am

rechtskräftig geworden.  
Notfristzeugnis  
vom

Hmb.,

als Urkundsbeamtin / Urkunds-  
beamter der Geschäftsstelle

## URTEIL

In dem Rechtsstreit

**Zustellungsvermerk**

Zustellung des Urteils an  
Klägerin / Kläger

am

Zustellung des Urteils an  
Beklagte / Beklagten

am

Hmb.,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
gegen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Abteilung 820, durch die  
Richterin Flindt aufgrund der am 24.6.2009 geschlossenen  
mündlichen Verhandlung für Recht:

1. Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von derzeit 392,53 Euro um 20,20 Euro auf 412,73 Euro mit Wirkung zum 1.2.2008 für die von ihr genutzte Wohnung Heegbarg 89c, 22395 Hamburg, 1. Geschoss hinten Mitte (neue Bezeichnung: Obergeschoss rechts) zuzustimmen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die vorläufige Vollstreckbarkeit gegen Hinterlegung einer Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

## Tatbestand

Die Klägerin begehrt gegenüber der Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung der Wohnung der Beklagten durch die Klägerin.

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin der Wohnung Heegbarg 89c, 22395 Hamburg, 1. Geschoss hinten Mitte (neue Bezeichnung: Obergeschoss rechts). Das 1966 in guter Wohnlage gebaute Mietobjekt liegt im Rasterfeld I 7 des qualifizierten Hamburger Mietspiegels 2007, der für diese Kategorie eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,80-6,78 Euro/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 5,83 Euro/ m<sup>2</sup> ausweist. Der Lärmschutz des Mietobjektes entspricht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.

In dem Mehrfamilienhaus, zu dem die Wohnung der Beklagten gehört, befindet sich ein Supermarkt mit integriertem Backshop, dessen Eingang in unmittelbarer Nähe zu dem Hauseingang der Beklagten liegt. Der Zutritt zu dem Mietobjekt wird daher oftmals durch Fahrräder, weggeworfene Verpackungen und Dosen sowie vor dem Supermarkt rauchende Schüler und andere Kunden beeinträchtigt. Von Montags-bis-Samstags-sind um ca. 4:30 morgens die Anlieferungen zu dem Supermarkt deutlich und laut zu hören. Auch sind Gerüche des Backshops sowohl auf der Loggia der Wohnung als auch im Schlafzimmer wahrnehmbar.

Im Jahr 2007 wurde das Gebäude durch die Klägerin modernisiert.

Mit Schreiben vom 26.11.2007 verlangte die Klägerin von der Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete von damals 367,62 Euro um 45,11 Euro auf 412,73 Euro, umgerechnet auf 6,13 Euro/ m<sup>2</sup> zum 1.2.2008.

Zu diesem Zeitpunkt war die bisher vereinbarte Nettokaltmiete – von Erhöhungen nach den §§ 559,560 BGB abgesehen – seit mehr als 15 Monaten vor dem 1.2.2008 unverändert.

Die Beklagte stimmte daraufhin lediglich einer Erhöhung auf 5,83 Euro/m<sup>2</sup>, umgerechnet 392,53 Euro Nettokaltmiete, zu.

Die Klägerin behauptet, die Wohnung weise nach der Modernisierung einen besonders guten energetischen Standard im Vergleich zu anderen Gebäuden seiner Altersklasse auf.

Die Klägerin meint, dass dieser vergleichsweise hohe energetische Standard eine Einstufung der Nettokaltmiete über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete des Hamburger Mietspiegels 2007 rechtfertige. Die Beeinträchtigungen, denen das Mietobjekt ausgesetzt sei, seien großstadttypisch und rechtfertigten keine Einstufung der Wohnung unter dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von derzeit 392,53 Euro um 20,20 Euro auf 412,73 Euro mit Wirkung zum 1.2.2008 für die von ihr genutzte Wohnung Heegbarg 89c, 22395 Hamburg, 1. Geschoss hinten Mitte (neue Bezeichnung: Obergeschoss rechts) zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, es seien regelmäßig erhebliche Geräusche aus dem Treppenhaus, ab 7 Uhr morgens Werktags die Ventilatoren des Backshops sowie tagsüber der Lastenaufzug des Supermarktes im Schlafzimmer der Wohnung zu hören. Ferner drängen nahezu täglich ab 7 Uhr morgens Geräusche der Wasserpumpe aus der Waschküche im Kellergeschoß in die gemietete Wohnung.

Die Beklagte meint, aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Supermarkt sowie der anderen von ihr geschilderten Immissionen sei, selbst wenn das Mietobjekt einen besonders guten energetischen Standard aufweise, die Miete nicht über dem Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete einzustufen.

Das Gericht hat mit Beweisbeschluss vom 26.9.2008 Beweis erhoben zu der Frage, inwieweit die am Gebäude durchgeführten Wärmedämmmaßnahmen zu einer Reduzierung des jährlichen Heizenergiebedarfs der Wohnung der Beklagten geführt haben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sachverständigengutachten vom 20.5.2009 (Bl. 114ff. d.A.) Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in vollem Umfang begründet.

1. Das von der Klägerin am 26.11.2007 zum 1.2.2008 an die Beklagte gestellte Verlangen auf Zustimmung zur Erhöhung der Miete ist formell ordnungsgemäß, denn es erfolgte in Textform und entspricht den Begründungsanforderungen des § 558 BGB.

2. Die Miete ist auch zum Zeitpunkt an dem die Erhöhung eintritt – abgesehen von Erhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB – unstrittig seit mehr als 15 Monaten unverändert gewesen (§ 558 I S. 1, 3 BGB). Folglich liegt auch das Mieterhöhungsverlangen vom 26.11.2007 mindestens 12 Monate nach der letzten Mieterhöhung (§ 558 I S. 2 BGB).

3. Für die streitgegenständliche Wohnung erscheint eine Miete von 6,13 Euro/ m<sup>2</sup> angemessen, was leicht über dem oberen Drittelwert von 6,12 Euro der im Rasterfeld I 7 ausgewiesenen Spanne liegt.

a) Die streitgegenständliche Wohnung ist in das Rasterfeld I 7 des Hamburger Mietspiegels 2007 einzuordnen. Es handelt sich bei dem Hamburger Mietspiegel 2007 um einen qualifizierten Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB, bei dem gemäß § 558d III BGB vermutet wird, er gebe die ortsübliche Vergleichsmiete wieder. Im Rasterfeld I 7 des Hamburger Mietspiegels 2007 liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 4,80-6,78 Euro/m<sup>2</sup> mit einem Mittelwert von 5,83 Euro/m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Mietspanne hat das Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne einer konkreten Einzelvergleichsmiete festzustellen. Dabei darf das Gericht die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete durch Schätzung gemäß § 287 II, I ZPO ermitteln, wenn – wie hier – die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens mit Schwierigkeiten und einem Kostenaufwand verbunden wäre, der zur Höhe der geltend gemachten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der als Schätzungsgrundlage vorhandenen Orientierungshilfe – hier dem qualifizierten Hamburger Mietspiegel 2007 – außer Verhältnis steht (BGH, NZM 2005, 498 (498f)).

b) Die streitgegenständliche Wohnung ist im Vergleich zu anderen Wohnungen des Rasterfelds I 7 als deutlich überdurchschnittlich anzusehen, da der von der Klägerin geltend gemachte energetische Zustand der Wohnung als wohnwerterhöhendes Merkmal (aa) die von der Beklagten geltend gemachten Beeinträchtigungen als wohnwertmindernde Merkmale (bb) in Rahmen der hier vorzunehmenden Abwägung deutlich überwiegt. Die Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete erscheint auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Heizkostenersparnis angemessen. Da sich nach dem Sachverständigengutachten der Heizenergiebedarf und damit folglich auch die Heizkosten der Wohnung durch die energetische Sanierung der jährliche Heizenergiebedarf der Wohnung von 145 - 158 kWh/m<sup>2</sup> a auf 39 - 42 kWh/m<sup>2</sup> verringert hat, also auf etwa ein Drittel des ursprünglichen Wertes, ist zu erwarten, dass die Mieterhöhung durch die geringeren Heizkosten ausgeglichen wird.

aa) Die streitgegenständliche Wohnung weist im Vergleich zu anderen Wohngebäuden der gleichen Bau- und Altersklasse erheblich geringere Heizenergiebedarf einen deutlich geringeren Heizbedarf auf.

Der geringere Heizbedarf stellt ein wohnwerterhöhendes Merkmal i.S.d. § 558 BGB dar (### in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 558 BGB Rn 81 sowie LG Hamburg Ur. v. 11.9.2009, 311 S 106/08).

Der durch das Sachverständigengutachten ermittelte jährliche Heizenergiebedarf von 39-42 kWh/m<sup>2</sup> entspricht dem im Energiepass angegebenen Wert C und damit dem Bestwert für einen modernisierten Altbau.

Das Gericht sieht es als allgemeinkundig an, dass bis 2007 nur ein geringer Teil des Altbaubestandes energetisch saniert worden ist.

Allgemeinkundig sind unter anderem solche Tatsachen, von denen man sich durch Benutzung allgemein zugänglicher, zuverlässiger Quellen unschwer überzeugen kann. Hierunter fallen unwidersprochene Presseberichte, Beiträge aus der Fachliteratur sowie statistische Jahrbücher. (Wieczorek/Schütze; ZPO Großkommentar, 3. A.; § 291 Rn 8). Eine solche allgemein zugängliche, zuverlässige Quelle ist auch der CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007 des Fraunhofer-Instituts, der im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft erstellt wurde und frei im Internet verfügbar ist. Nach dem CO<sub>2</sub>-Gebäudereport 2007 des Fraunhofer-Instituts sind bei einer momentanen jährlichen Sanierungsquote von etwa 2,2% weniger als 30% des deutschen Gebäudebestands der Baujahre 1900 bis 1979 energetisch saniert worden. Dieser Wert lässt auch auf den konkreten Hamburger Sanierungsstand 2007 schließen, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Hamburger Sanierungsquote von der Bundesweiten in größerem Maße abweicht.

Diesem Ergebnis entspricht auch die Einschätzung des Landgerichts Hamburg in seinem Urteil vom 11.9.2009 (GeschNr. 311 S 106/08) für ein Parallelverfahren zum vorliegenden Fall.

bb) Demgegenüber fallen die von der Beklagten vorgetragene wohnwertmindernden Tatsachen nur geringfügig ins Gewicht.

Für die von der Beklagten behaupteten Lärmbelästigungen durch Quellen am oder im Mietobjekt selbst (Ventilatoren des Backshops, Wasserpumpe der Waschküche, Treppenhaus, Lastenaufzug des Supermarktes) hat die Beklagte weder Beweis angetreten, noch im einzelnen näher dargelegt ob dieser Lärm von besonders hoher Intensität, mithin erheblich ist. Das an Werktagen ab 7 Uhr morgens ein gewisser Lärmpegel wahrzunehmen ist, rechtfertigt für sich genommen keine Einstufung der Wohnung unter dem Mittelwert des Rasterfeldes I 7, da dies gerade eine typisches Merkmal urban gelegener Wohnungen ist.

Weder als wohnwerterhöhend noch als wohnwertmindernd ist der im Haus gelegene Supermarkt mit integriertem Backshop anzusehen. Der Vorteil bei der Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs sowie frischen Backwaren und der Nachteil durch Lärm- und Geruchsbelästigung halten sich die Waage, zumal die Beklagte nichts dazu vorgetragen hat, ob die vom Backshop aus gehenden Gerüche besonders penetrant oder unangenehm sind.

Dass der Zutritt zu dem Mietobjekt oftmals durch abstellte Fahrräder, Dosen, Verpackungen und rauchende Schüler beeinträchtigt ist, mag ein wohnwertminderndes Merkmal darstellen, allerdings sind solche Beeinträchtigungen ein typisches Merkmal belebter, großstädtischer Wohngebiete und mindern den Wohnwert der streitgegenständlichen Wohnung im Vergleich zu anderen Wohnungen in Hamburg nur geringfügig.

4. Das Mieterhöhungsverlangen der Klägerin erfolgte am 26.11.2007, die Beklagte schuldet die Miete gem. § 558b I BGB folglich seit dem 1.2.2008.

5. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 I S. 1 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Dr. v. Hippel

Richter