

Rechtskraftzeugnis  
Dieses Urteil ist mit Ablauf  
des/am

rechtskräftig geworden.  
Notfristzeugnis

vom  
Hmb.,

als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle



Zustellungsvermerk  
Zustellung des Urteils an  
Kläger(in)

am

Zustellung des Urteils an  
Beklagte(n)

am

Hmb.,

als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Hamburg

verkündet am:  
28.08.07

Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

### URTEIL

Im Namen des Volkes

Geschäfts-Nr.: 48 C 181/07

In dem Rechtsstreit

Grundstücksgemeinschaft

Am

3,

Hamburg, vertr. durch

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Dr.

Große

gegen

R. Schulterblatt 20357 Hamburg

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwalt Ralf Ritter, Schulterblatt 124,

20357 Hamburg-Eimsbüttel, Gz.: 2304/2007, GK 380

erkennt das Amtsgericht Hamburg, Abteilung 48, durch den Richter am  
Amtsgericht Rellensmann aufgrund der am 17.07.07 geschlossenen  
mündlichen Verhandlung für Recht:

48 C 181/07

Der Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung Schulterblatt ■■■ 20357 Hamburg, 2. OG von € ■■■ nettokalt um monatlich € 48,68 auf € ■■■ - nettokalt mit Wirkung ab dem 1.2.2007 zuzustimmen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 7/20 und der Beklagte 13/20 zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beiden Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung hinsichtlich der ihnen auferlegten Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in jeweils gleicher Höhe leistet.



Hamburg von € [REDACTED] 2 auf € [REDACTED] - monatlich, beginnend mit dem 1.2.2007, gem. § 558 BGB.

Das Gericht hält eine Miete von € 6,12 pro qm für ortsüblich und angemessen, so dass sich bei der [REDACTED] qm großen Wohnung eine neue ortsübliche Nettokaltmiete von € [REDACTED], - errechnet. Diese Feststellung hat das Gericht unter Berücksichtigung des beiderseitigen Parteivorbringens unter Zuhilfenahme des Mietenspiegels für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg nach dem Stand vom 1.4.2005 getroffen. Der Mietenspiegel 2005 stellt die zur Zeit beste Erkenntnisquelle zur Ermittlung des ortsüblichen Mietzinses dar.

Die von dem Beklagten angemietete Wohnung ist in das Rasterfeld C 4 des Hamburger Mietenspiegels mit einem Mittelwert von € 6,30 pro qm und einer Spanne von € 5,40 bis € 7,27 pro qm einzuordnen. Denn die Wohnung liegt in einem vor dem 31.12.1918 errichteten Gebäude, und zwar laut Wohnlagendatei der Baubehörde Hamburg in normaler Wohnlage, ist über 91 qm groß und mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Nach Auffassung des Gerichts ist eine geringfügige Unterschreitung des Mittelwertes erforderlich, um die Wohnung richtig in das Rasterfeld einzuordnen.

So ist die Wohnlage, ausgehend von der normalen Wohnlage, unterdurchschnittlich.

Vorteilhaft ist, dass die Wohnung innerhalb des Stadtgebietes relativ zentral liegt mit einer Entfernung zur Innenstadt von ca. 2 km. Die Verkehrsanbindung ist für eine im Bereich der inneren Stadt gelegene Wohnung in normaler Wohnlage leicht überdurchschnittlich, und zwar durch die nahegelegene S-Bahn-Station Sternschanze und die U-Bahn-

Station Feldstraße und durch Buslinien in der Stresemannstraße.

Das Straßenbild wirkt durch die Gestaltung des vor dem Hause befindlichen Platzes, von dem Beklagten als „Piazza“ bezeichnet, aufgelockert und großzügig. Die Bebauung ist in diesem Bereich im wesentlichen einheitlich und besteht aus Altbauten. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befinden sich zahlreiche Restaurants und Gaststätten und mehrere Läden, sodass, entsprechend der unstreitigen Behauptung der Klägerin, von guten Einkaufsmöglichkeiten auszugehen ist.

Nachteilig ist allerdings, dass sich im Erdgeschoss des Hauses zwei Gaststätten befinden und dass unmittelbar auf dem vor dem Haus Schulterblatt ■ belegenen Platz eine Außen-Gastronomie betrieben wird. Diese Tatsache wirkt sich auf die im 2. OG des Hauses belegene Wohnung des Beklagten deswegen nachteilig aus, weil es dadurch insbesondere in den Sommermonaten bzw. an wärmeren Tagen zu Lärmbeeinträchtigungen kommt, die sich - worauf der Beklagte nachvollziehbar hingewiesen hat - auch in seiner Wohnung auswirken. Wie in dem Termin am 17.7.2007 erörtert worden ist, sind dem Gericht die örtlichen Verhältnisse im Bereich des Hauses Schulterblatt ■ und auch im Bereich der Innenhöfe zwischen Schulterblatt und Rosenhofstraße aus mehreren Orts-terminen, die das Gericht im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren im Schulterblatt und in der Rosenhofstraße durchgeführt hat, bekannt. So kommt es - wie gerichtsbekannt, von dem Beklagten vorgetragen und von der Klägerin nicht substantiiert bestritten - in den Innenhöfen zu Lärmbeeinträchtigungen durch die Abluftanlagen der verschiedenen Gaststätten und Restaurants, die sich im Bereich des Hauses Schulterblatt ■ befinden, sowie - bei geöffneten Fenstern - zu störenden Geräuschen aus den Küchen dieser Gaststätten und Restaurants. Auch durch die Gäste, die bei günstigen

Witterungsverhältnissen die zahlreichen auf dem Platz vor dem Haus aufgestellten Tische und Bänke zum Essen und Trinken nutzen, kommt es - wie gerichtsbekannt und im Termin vom 17.7.2007 erörtert - durch laute Unterhaltungen zu Lärmbeeinträchtigungen.

Dass der Lärm die geltenden Grenzwerte bei Weitem übersteigt, wie der Beklagte meint, kann allerdings nicht festgestellt werden. So der Beklagte darauf verweist, dass er am 3.6.2007 in der Zeit zwischen 16:07 und 21:24 auf seinem vorderen Balkon zur Piazza Messungen durchgeführt und einen Durchschnittswert von 62,57 dB ermittelt habe, ist darauf hinzuweisen, dass nach der TA-Lärm bis 22:00 in dem hier auch nach dem Vorbringen des Beklagten vorliegenden Mischgebiet Werte bis 60 dB zulässig sind (Nr. 6.1 TA-Lärm). So er nach Schluss der mündlichen Verhandlung auf weitere Ende Juli 2007 durchgeführte Messungen nach 22:00 und auf Messergebnisse mit Werten zwischen 69,3 und 73,8 dB verweist, hat er zum einen nicht ausreichend dargetan, dass es sich um Messungen mit einem geeichten Gerät entsprechend den Anforderungen der Anlage zur TA-Lärm gehandelt hat, und zum anderen seine Behauptungen zum Ergebnis seiner Messungen nicht unter Beweis gestellt.

Das Gericht geht zwar davon aus, dass der Bereich vor dem Haus Schulterblatt ■ bei günstiger Witterung auch in den späten Abendstunden - wie gerichtsbekannt - von Gästen und Besuchern stark frequentiert wird und dass es dementsprechend durch die Unterhaltungen der Gäste und Besucher zu einem erheblichen Geräuschpegel kommt, doch führen diese Umstände in Abwägung mit den oberen dargestellten Vorteilen, so allein auf die Lage abgestellt wird, zu einer ortsüblichen Miete, die dem unteren Drittelwert des Rasterfeldes C 4 entspricht.

Die Beschaffenheit des Mietobjekts ist demgegenüber leicht überdurchschnittlich.

So hat die Klägerin unter Vorlage entsprechender Fotos dargestellt und unwidersprochen darauf hingewiesen, dass sich das Haus in einem guten Erhaltungszustand befindet. Die Fassade wirkt gepflegt, das Treppenhaus ist renoviert; das Dach ist erneuert worden. Außerdem wurden neue Elektro-Steigeleitungen verlegt und neue Fenster eingebaut. Der Schnitt der Wohnung ist, wie sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Grundriss ergibt, für eine Altbauwohnung in Hamburg typisch und günstig mit einer Diele hinter der Wohnungseingangstür, von der die beiden zur Straße weisenden miteinander verbundenen Räume erreicht werden können, und einem weiteren Flur zu den zur Seite und zur Rückseite des Hauses weisenden weiteren Räumen. Die Wohnung verfügt auch über zwei Balkone, wobei jeweils ein Balkon zur Vorder- und zur Rückseite des Hauses weist.

Die Ausstattung des Mietobjekts ist im Ergebnis leicht unterdurchschnittlich.

Die Ausstattung der Küche mit einem Gasherd sowie einer Doppel-Spüle einem 5 l-Untertischgerät zur Warmwasserversorgung ist unterdurchschnittlich, weil weitere Stellflächen, wie Schränke oder Arbeitsplatten, fehlen, die gem. Ziffer 6.3.1.1. des Hamburger Mietenspiegels 2005 zur Normalausstattung einer Wohnung gehören. Als geringer Ausstattungsnachteil ist auch der Umstand zu berücksichtigen, dass ein ca. 5 qm großer Raum, das sogenannte Mädchenzimmer, nicht über einen Heizkörper verfügt.

Die von der Klägerin erwähnte Gegensprechanlage gehört ausweislich der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2005

zum wesentlichen Merkmal einer Normalwohnung (Ziff. 6.3.1.9).

Wohnwerterhöhend ist zu berücksichtigen, dass sich im Haus ein Fahrradkeller befindet (Ziff. 6.3.2.11. der Erläuterungen zum Hamburger Mietenspiegel 2005), der von der Klägerin im Jahr 1995 neu geschaffen worden ist. Dass dieser Raum nur über das Treppenhaus zu erreichen ist, sodass die Fahrräder durch die Hauseingangstür über eine Treppe in den Keller getragen werden müssen, ist, so sich in einem Altbau ein Fahrradkeller befindet, üblich und nicht nachteilig. Zwar verfügt dieser Raum über keine Tür, die ihn vom übrigen Keller abtrennt, sodass alle Personen auch Zugang zu dem Fahrradraum haben, die in den Keller gelangen können, wie Mitarbeiter der Gaststätten und Mitarbeiter von Zulieferbetrieben der Gaststätten. Allein das Vorhandensein des Abstellraums für Fahrräder im Keller eines Hauses stellt jedoch einen deutlichen Vorteil dar, weil die Fahrräder in diesem Raum nicht nur wettergeschützt sind, sondern auch vor den Zugriffen unbekannter Dritter.

In Abwägung der deutlicheren Lagen Nachteile mit den leichten Beschaffenheitsvorteilen und leichten Ausstattungsnachteilen schätzt das Gericht die ortsübliche Vergleichsmiete auf € 6,12 pro qm, d.h. auf einen Wert, der geringfügig (€ 0,10 pro qm) über dem unteren Drittelwert des Rasterfeldes C 4 von € 6,02 (bei der Spanne von € 7,72 und € 5,40 pro qm) liegt. Der untere Drittelwert wäre gerechtfertigt, wenn neben den Lagen Nachteilen noch mäßige Beschaffenheits- und Ausstattungsnachteile bestehen würden, an denen es vorliegend aber fehlt. Eine unterdurchschnittliche Lage führt bei leichten Beschaffenheitsvorteilen und leichten Ausstattungsnachteilen zu einer Miete, die geringfügig über dem unteren Drittelwert liegt, d.h. bei € 6,12 pro qm. Bei der Wohnungsgröße von ■■■ qm errechnet sich damit eine neue mo-

natliche Nettokaltmiete von € [REDACTED],-, der der Beklagte ab dem 1.2.2007 zuzustimmen hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rellensmann

