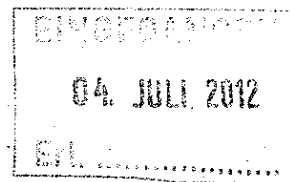




Beglaubigte Abschrift



Landgericht Dortmund

Hinweisbeschluss

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

Herrn , Solbergweg , 44225 Dortmund,
Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
am 25.06.2012

durch den Präsidenten des Landgerichts Brahm, die Richterin am Landgericht
Schmidt und den Richter am Amtsgericht Büchel

b e s c h l o s s e n :

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen, da sie keine Aussicht auf Erfolg hat.

Der Berufungsklägerin wird Gelegenheit gegeben, binnen zwei Wochen nach Zugang dieses Beschlusses, zu den vorstehenden Hinweisen Stellung zu nehmen.

Gründe

Die zulässige Berufung hat aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung, die durch das Berufungsvorbringen nicht entkräftet werden, keine Aussicht auf Erfolg.

Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und eine Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ebenfalls nicht erforderlich (§ 522 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Die Ausführungen in der Berufungsbegründung führen nicht zu einer anderen Beurteilung. Es ist nicht ersichtlich, dass die angefochtene Entscheidung auf einer Rechtsverletzung beruht (§ 546 ZPO) oder nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung rechtfertigen (§ 513 Abs. 1 ZPO).

Das Amtsgericht Dortmund hat die Klage zu Recht und aus zutreffenden Erwägungen abgewiesen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen kann insoweit Bezug genommen werden auf die zutreffenden und überzeugenden Ausführungen des erstinstanzlichen Urteils, denen die Kammer sich nach eigener Prüfung der Sach- und Rechtslage vollumfänglich anschließt und die auch durch das Berufungsvorbringen nicht entkräftet werden.

Das Amtsgericht Dortmund hat zur Begründung der Klageabweisung ausgeführt, dass bei einem Mieterhöhungsverlangen der im Mietspiegel der Stadt Dortmund angegebene Medianwert grundsätzlich nicht überschritten werden dürfe. Im vorliegenden Fall sei der Medianwert für die streitgegenständliche Wohnung mit 4,49 € anzusetzen. Dieser Wert sei schon mit der jetzt von dem Beklagten zu zahlenden Miete von 4,52 € pro Quadratmeter überschritten. Dem Median des Mietspiegelfeldes komme eine besondere Bedeutung zu. Ohne weitere Angaben sei vom Median auszugehen.

Die Kammer teilt diese rechtliche Wertung mit folgender ergänzender Begründung (anschließend an das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 20.08.2010, AZ: 17 S 48/10, abgedruckt in WuM 2010, 633):

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach § 558 Abs. 2 BGB gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Das Gericht hat die ortsübliche Vergleichsmiete festzustellen und die Wohnung dann innerhalb der Spanne einzuordnen (BGH NJW 2005, 2074). Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Dortmund erleichtert die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Denn gemäß § 558 d Abs. 3 BGB wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Bei der

Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ist zu unterscheiden zwischen der Spanne, die die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung darstellt, und der Spanne eines Mietspiegelfeldes. Die Spanne eines Mietspiegelfeldes ist der äußere Rahmen von vielen konkreten Einzelspannen. Daraus folgt, dass der Vermieter nicht in jedem Fall einen Anspruch auf die Obergrenze des Mietspiegelfeldes hat (so auch BGH NJW 2005, 2074). Vielmehr ist bei Zugrundelegung von qualifizierten Mietspiegeln gemäß § 558 d Abs. 2 BGB in aller Regel nur der Mittelwert der Mietspiegelspanne (sog. Median) zuzuerkennen. Bei diesem Mittelwert handelt es sich nicht um den arithmetischen Mittelwert der Spanne, sondern um den Wert, der in der Mitte aller der Höhe nach geordneten Mietwerte des jeweiligen Feldes liegt. Der Mittelwert ist der innerhalb der Spanne am häufigsten verlangte – ortsübliche – Mietzins. Insoweit handelt es sich gerade um den Mietzins, bei dem die in Betracht kommenden Wohnwertmerkmale (Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) als durchschnittlich anzusehen sind. Ein im oberen Bereich des zulässigen Rahmens liegender Mietzins kann nur verlangt werden, wenn diese Vergleichsmerkmale als überdurchschnittlich eingeordnet werden können (so schon Urteil des Landgerichts Dortmund vom 19.08.2005, AZ: 17 S 59/05, abgedruckt in WuM 2005, 723). Hiervon kann nur dann ausgegangen werden, wenn der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Vermieter konkrete Umstände vorträgt, die eine solche Einordnung rechtfertigen können. Geschieht dies nicht, bildet der Mittelwert (Median) die obere Grenze der zuzuerkennenden Miete.

Das Amtsgericht hat auch zutreffend festgestellt, dass die Klägerin keine hinreichenden Gründe vorgetragen hat, die eine Abweichung vom Median nach oben rechtfertigen. Insofern wird auf die entsprechenden Ausführungen in dem angefochtenen Urteil verwiesen.

Soweit die Klägerin mit der Berufung ergänzend zu den Merkmalen der streitgegenständlichen Wohnung – insbesondere zu der nach ihrer Auffassung besonders guten „Makrolage“ – vorgetragen hat, führt dies zu keiner abweichenden Einschätzung. Auch aus diesem ergänzenden Sachvortrag ergeben sich keine Umstände, die auf das Vorliegen besonderer wertsteigernder Merkmale der streitgegenständlichen Wohnung hinreichend schließen lassen könnten.

Es ist im Ergebnis unerheblich, ob die streitgegenständliche Wohnung in einem Stadtteil liegt, der als bevorzugte Wohngegend anzusehen ist. Denn selbst wenn dies der Fall sein sollte, würde dieser Umstand allein eine Höherstufung der Wohnung innerhalb der Mietspiegelspanne nicht rechtfertigen. Zur näheren Begründung dieser Einschätzung wird Bezug genommen auf die ausführlichen und überzeugenden Ausführungen zu diesem Gesichtspunkt in dem Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 10.01.2012 zum Verfahren 425 C 8870/11 (abgedruckt in WuM 2012, 103-104 – zitiert nach juris), denen sich die Kammer vollumfänglich anschließt. Insbesondere teilt die Kammer die dort detailliert begründete Auffassung, dass es nicht möglich ist, die Höhe der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete allein deshalb innerhalb der Mietspiegelspanne höher einzustufen, weil behauptet wird, die Lage einer Wohnung sei besser. Ebenso teilt die Kammer die Ansicht des

04. JULI 2012

Amtsgerichts Dortmund, dass der Umstand, dass der Dortmunder Mietspiegel seit einigen Jahren keine eigene „Lageklasse“ enthält und jetzt in Ziffer 6 der Mietspiegelerläuterungen darauf hingewiesen wird, dass in den Spannen „lagebedingte Unterschiede“ zum Ausdruck kommen, keine Änderung bedeutet, aufgrund derer ein Festhalten an der bisherigen Rechtsprechung des Landgerichts Dortmund zu der hervorgehobenen Bedeutung des Medians nicht mehr gerechtfertigt werden kann.

Soweit die Klägerin darüber hinaus mit der Berufung Umstände vorträgt, aus denen folgen soll, dass auch die „Mikrolage“ der streitgegenständlichen Wohnung besonders positiv zu bewerten ist, reicht auch dies für eine Höherstufung der Wohnung innerhalb der Mietspiegelspanne nicht aus. Zu diesem Gesichtspunkt hat das Amtsgericht Dortmund in dem oben zitierten Urteil vom 10.01.2012 zutreffend auf folgendes hingewiesen: Es hat stets eine Gesamtbewertung unter Berücksichtigung sämtlicher Wohnwertmerkmale stattzufinden. Dies muss schon deshalb gelten, weil z. B. dem Merkmal „Ausstattung“ anerkanntermaßen eine erheblich größere Bedeutung bei der Bewertung der Wohnung zukommt als dem Merkmal „Lage“, das allenfalls 1/8 bis maximal 1/4 des maßgeblichen Wohnwertes ausmacht. Vor diesem Hintergrund hat der Vermieter, der sich auf besondere Merkmale beruft, hinsichtlich aller fünf Wohnwertmerkmale darzulegen, wie die Wohnung innerhalb der anderen in die gleiche Mietspiegelspanne einzuordnenden Wohnungen einzugruppieren ist. Nur wenn ein umfassender Sachvortrag zu allen fünf Wohnwertmerkmalen unterbreitet wird, kommt eine vom Median abweichende Eingruppierung in Betracht. Dieser Vorgabe wird auch das ergänzende Vorbringen der Klägerin aus der Berufungsbegründungsschrift nicht ansatzweise gerecht.

Nach alledem bleibt es auch unter Berücksichtigung des Berufungsvorbringens dabei, dass bereits auf der Grundlage des Vortrags der Klägerin festzustellen ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete vorliegend nicht mehr als den bereits heute von dem Beklagten gezahlten Wert in Höhe von 4,52 € pro Quadratmeter beträgt.

Brahm

Schmidt

Büchel

Beglaubigt

Corzilius

Justizbeschäftigte

