
Datum: 20.12.2012
Gericht: Landgericht Aachen
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 S 203/12
ECLI: ECLI:DE:LGAC:2012:1220.2S203.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Geilenkirchen, 10 C 79/10
Normen: BGB § 558 Abs. 1, Abs. 2; BGB § 558a Abs. 1, Abs. 2, Abs. 4; BGB § 558b Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird - unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels - das am 25.04.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Geilenkirchen (10 C 79/10) teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, der Erhöhung der Nettomiete für das Einfamilienhaus, gelegen in H, von bisher monatlich 392,96 € auf nunmehr monatlich 393,88 € netto zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung wie bisher mit Wirkung ab 1.01.2010 zuzustimmen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Revision wird zugelassen.

Die Kosten des Rechtsstreits in beiden Rechtszügen hat die Klägerin zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Parteien streiten um ein Mieterhöhungsverlangen für ein Einfamilienhaus.

Zwischen den Parteien besteht seit dem 1.03.1999 ein Mietverhältnis über ein Haus in H-O. Bei diesem Ortsteil von H handelt es sich um eine 1953 errichtete ehemalige Soldatensiedlung, die zum unmittelbar benachbarten heutigen O2-Flughafen gehörte. Der Netto-Mietzins für das in der Wohnfläche 91,60 m² große Haus betrug zuletzt 4,29 €/m². 3

Mit dem Mieterhöhungsverlangen vom 23.09.2009 begehrte die Klägerin von den Beklagten deren Zustimmung zu einer Erhöhung des Netto-Mietzinses auf 4,86 €/m². Dabei legte die Klägerin ihrem Verlangen den Mietspiegel der Stadt H für den Zeitraum vom 01.07.2008 bis 30.06.2010 zugrunde und, ausgehend von einer einfachen Wohnlage, eine ortsübliche Vergleichsmiete von 3,30 €/m² bis 4,30 €/m² sowie unter Berücksichtigung von Zuschlägen eine "bereinigte" Mietspiegelspanne von "-,- €/qm/mtl. bis -,- €/qm/mtl." 4

Die Beklagten haben ihre Zustimmung nicht erteilt. Daraufhin hat die Klägerin fristgerecht Klage auf Zustimmung erhoben. 5

Wegen der weiteren Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf das am 25.04.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Geilenkirchen (Bl. 253 ff d.A.). 6

Das Amtsgericht hat der Klage nach Einholung eines Sachverständigengutachtens überwiegend stattgegeben und für das von den Beklagten gemietete Objekt eine ortsübliche Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) von 4,82 €/m² für gerechtfertigt gehalten, ausgehend von einer mittleren Wohnlage. 7

Gegen diese Verurteilung wehren sich die Beklagten mit ihrer Berufung. Sie beantragen, 8
unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen. 9

Die Klägerin beantragt, 10
die Berufung zurückzuweisen. 11

II. 12

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung hat teilweise Erfolg. 13

Nach den Feststellungen der Kammer und des Amtsgerichts - soweit ihnen zu folgen ist - kann die Klägerin gemäß §§ 558 Abs.1, Abs.2, 558a Abs.1, Abs.2, Abs.4 S.1, 558b Abs.1 bis 3 BGB als Vermieterin von den Beklagten als Mietern der im Tenor bezeichneten Mietsache aufgrund des Mieterhöhungsverlangens vom 23.09.2009 unter Berücksichtigung der Dreimonatsfrist des § 558b Abs.1 BGB ab dem 1.01.2010 einen Nettomietzins in Höhe von 4,30 €/m² als konkrete ortsübliche Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) beanspruchen. Mit ihrer weitergehenden Vorstellung dringt die Klägerin nicht durch. 14

Ein eventueller Formfehler des Mieterhöhungsverlangens ("Mietpreisspiegelspanne von -,- €/m² mtl. bis -,- €/m² mtl") ist jedenfalls durch die Klarstellung innerhalb des Rechtsstreits geheilt. Zu einer Zustimmung der Beklagten hat das allerdings nicht geführt. 15

A. 16

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, 17

Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (die so genannten Wohnwertmerkmale) in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs.2 BGB). Die konkrete, d.h. objektbezogene ortsübliche Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) wird in der Regel durch Einstufung der Mietsache innerhalb einer Spanne (hier: des Mietspiegels) aufgrund qualitativer Kriterien näher bestimmt und orientiert sich an einem objektiven Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden gezahlten Entgelte darstellen soll (vgl. BGH NJW 2012, 1351; BGH NJW 2005, 2074; Palandt-Weidenkaff, BGB, 71.A., § 558 Rn.13). Einen punktgenauen Wert kann es allerdings angesichts der Vielzahl von differenziert zu betrachtenden Kriterien nicht geben (vgl. BGH NJW 2012, 1351). Maßgebend ist das Niveau der örtlichen Miete zum Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens (vgl. BGH NJW 2012, 1351; Palandt-Weidenkaff, § 558 Rn.18). Zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens kann - wie hier seitens der Klägerin geschehen - insbesondere Bezug genommen werden auf einen Mietspiegel (§§ 558a Abs.2, 558c, 558d).

Der Beweiswert von Mietspiegeln gibt im Streitfall einen weiten Prüfungsrahmen für die Gerichte, wobei im Zivilprozess nur geprüft wird, was die Parteien vortragen oder was gerichtsbekannt ist, eine Prüfung von Amts wegen findet nicht statt. Der Mietspiegel selbst ist kein Beweismittel im Sinne der ZPO, sondern Schätzgrundlage im Sinne von § 287 ZPO für das Gericht. 18

Nur bei qualifizierten Mietspiegeln gemäß § 558d BGB gilt die (widerlegbare) Vermutung, dass sie zutreffend die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben; entgegen der Behauptung der Klägerin liegt hier ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558 BGB aber offensichtlich nicht vor, eine Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ist nicht erkennbar. 19

Allgemein wird aber selbst der "einfache" Mietspiegel als ein dem Sachverständigengutachten überlegenes Begründungs- und "Beweis"mittel angesehen. Der Sachverständige kann nämlich regelmäßig sein Datenmaterial nicht auf derart breiter und repräsentativer Grundlage erheben, wie dies der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden der Mieter und Vermieter möglich ist (vgl. BVerfG NJW 1992, 1377). Im hier vorliegenden Fall war der Mietspiegel der Stadt H zur Zeit der Zustellung des Mieterhöhungsverlangens (September 2009) aktuell; O (die so genannte "Fliegerhorstsiedlung") ist ein Ortsteil von H. 20

Der Erstellung eines "Spezial-Mietspiegels" durch den Sachverständigen J bedurfte es nicht, weil eben der kommunale Mietspiegel bestand und es zu einer Verzerrung der Mietpreisstruktur in H führen würde, wenn jeder Ortsteil einen solchen "Spezial-Mietspiegel" erhielte; das ist aber gerade vom Gesetz nicht so vorgesehen und vom Gesetzgeber auch nicht gewollt, denn je kleiner die Einheiten für den "Spezial-Mietspiegel" gewählt werden, umso größer werden die Differenzen zwischen den Einheiten. 21

Der höchste Wert derjenigen Spanne, in die die Mietsache im Rahmen des Mietspiegels einzugruppieren ist, stellt allerdings bei der gerichtlichen Schätzung die Obergrenze für die ortsübliche Miete (Einzelvergleichsmiete) dar. 22

Der Vermieter kann nach § 558 Abs.1 und Abs.2 BGB "nur die Miete verlangen, die als zu ermittelnde Einzelvergleichsmiete innerhalb der Spanne der durch Neuvermietungen und Bestandsmietenänderungen der letzten vier Jahre geprägten ortsüblichen Vergleichsmiete in dem betreffenden Gebiet liegt ... Die Einzelvergleichsmiete als *konkrete* ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel durch Einstufung der Wohnung innerhalb der Spanne 23

aufgrund zusätzlicher qualitativer Kriterien näher bestimmt werden können" (BGH NJW 2012, 1351). In diesem Rahmen hat das Gericht im Streitfall regelmäßig den berechtigterweise verlangten Mietzins anhand der vom Gesetz bezeichneten qualitativen Kriterien und Maßstäbe (Wohnwertmerkmale) zu schätzen. Wenn sich der Vermieter für sein Mieterhöhungsverlangen also auf einen Mietspiegel berufen hat, so erfolgt diese Schätzung auch anhand eines Vergleichs des begehrten erhöhten Mietzinses mit der in dem Mietspiegel ausgewiesenen Mietzinsspanne; "in diesem Rahmen hat der Tatrichter den Mietzins zu ermitteln, den der Vermieter berechtigterweise verlangen kann" (BGH NJW 2004, 1379). Die mit dem Mieterhöhungsverlangen begehrte Miete ist vom Gericht demzufolge gegebenenfalls auf den nach § 558 BGB i.V.m. dem Mietspiegel zulässigen höchsten Spannenbetrag zu reduzieren (§ 558 a Abs.4 S.1 BGB).

Entgegen der Auffassung der Klägerin fallen auch eventuelle Zuschläge grundsätzlich unter die Grenze des höchsten Spannenbetrages und erhöhen gegebenenfalls nicht den höchsten Wert der Mietspanne. Denn der würde in einem solchen Fall angesichts der Vielzahl von möglichen Zuschlägen jegliche Aussagekraft verlieren und für den Bereich der betroffenen Kommune keine Transparenz hinsichtlich der ortsüblichen Vergleichsmiete bieten. Der Intention des Mietspiegels, für einen überschaubaren geographischen Raum Rechtsicherheit für Vermieter und insbesondere Mieter für die höchste zulässige Einzelvergleichsmiete zu schaffen, würde bei einer nach oben offenen Spanne weitgehend verwässert. Insoweit vermag die Kammer die Auffassung im Schreiben der Stadt H vom 21.08.2012 nicht zu teilen. 24

B. 25

Die Kammer kann - anders als das Amtsgericht es gesehen hat - die im hiesigen Prozess eingeholten Gutachten des Sachverständigen J unter Berücksichtigung der gerichtsbekannten Weigerung des Sachverständigen, Mietpreis, Adressen und sonstige Beschaffenheit der Vergleichswohnungen offenzulegen, nicht in Gänze zur Grundlage ihrer Entscheidung machen. Denn die Feststellungen und Angaben des Sachverständigen - abgesehen von der teilweise nur eingeschränkten Nachvollziehbarkeit, Stichworte: Sockelbetrag, Spannenbeträge - basieren grundlegend auf dem Vergleich mit Wohnungen oder Häusern, deren Vergleichbarkeit nach Wohnwertmerkmalen und Mietvertragsstruktur der Sachverständige nicht hinreichend darlegt. 26

Ein Sachverständigengutachten muss wenigstens nachvollziehbar erkennen lassen, dass dem Sachverständigen Vergleichswohnungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt in ausreichender Zahl und deren Mietpreisgestaltung bekannt sind, dass sie einen repräsentativen Querschnitt darstellen (s.o.) und dass er die hier zu beurteilende Mietsache in vergleichender Abwägung in das Mietpreisgefüge der Vergleichswohnungen eingeordnet hat. Eine allgemeine Berufung auf Berufserfahrung und Sachkunde reicht deshalb für sich genommen nicht aus und ist kein Ersatz für die fehlende Begründung. 27

Im gerichtlichen Verfahren kann auf eine Offenlegung von Mietpreis und Adressen der Vergleichswohnungen und sonstiger Angaben über deren Beschaffenheit und das Datum des Mietvertragsabschlusses in der Regel nicht verzichtet werden, jedenfalls dann nicht, wenn - wie hier - deren Kenntnis für eine Überprüfung des Gutachtens praktisch unentbehrlich ist (vgl. dazu BVerfG NJW 1995,40). Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als konkret nicht auszuschließen ist, dass der Sachverständige ausschließlich von der Klägerin selektierte Vergleichswohnungen ins Blickfeld genommen hat. An der geforderten Transparenz fehlt es hier, weil der Sachverständige die Mitteilung der erforderlichen Angaben im Wesentlichen verweigert und damit nicht nur dem Gericht, sondern auch den Parteien im Rahmen des ihnen zustehenden rechtlichen Gehörs die Möglichkeit nimmt, sich mit der Vergleichbarkeit 28

der Wohnungen/Häuser auseinanderzusetzen. Abgesehen davon ist, wenn sich ein Mieterhöhungsverlangen auf (drei oder mehr) Vergleichswohnungen stützt, in der Regel der niedrigste noch vergleichbare Mietwert zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgebend; auch insoweit entbehren die Feststellungen des Sachverständigen J der Transparenz und Nachprüfbarkeit. Ohne eine mögliche Überprüfung dieser maßgeblichen Vergleichsgrößen ist die Kammer von der Richtigkeit des Ergebnisses der Sachverständigengutachten nicht überzeugt.

Mithin bedarf es im Hinblick auf die angesprochene ausdrückliche Weigerung des Sachverständigen auch nicht (mehr) dessen Anhörung, weil eine weitergehende Beweisbedeutung nicht zu erwarten ist. 29

C. 30

Folglich hat die Kammer unter Heranziehung des hier einschlägigen ("einfachen") Mietspiegels für die Stadt H für den Zeitraum 01.07.2008 bis 30.06.2010 - dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt - die ortsübliche Vergleichsmiete entsprechend § 287 ZPO geschätzt. 31

Maßgebend sind dabei im Einzelnen die folgenden Überlegungen zu den eingangs angesprochenen, die ortsübliche Vergleichsmiete prägenden Wohnwertmerkmalen: 32

a. 33

Das Mietobjekt der Beklagten liegt in **einfacher Wohnlage**, wie dies auch die Klägerin ihrem Mieterhöhungsverlangen zugrundelegt; die Annahme des Sachverständigen J, es sei von mittlerer Wohnlage auszugehen, ist unzutreffend. 34

Angesichts des Mietspiegels reicht damit für die Baujahresgruppe bis 1960 (mit Bad/Dusche und Heizung) die Mietzinsspanne von 3,30 € bis 4,30 €. 35

Von einer grundlegenden Renovierung mit einer Höhergruppierung der Baujahresgruppe kann auch angesichts der Darstellung der Klägerin nicht ausgegangen werden, worauf noch einzugehen sein wird. 36

Mit Lage im Sinne von § 558 BGB ist der Bezug zum Wohngebiet gemeint, z.B.: Zentral- oder Randlage, Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet, Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen, Schulen), Verkehrsanbindung, Straßenbild und -gepräge, Umgebungscharakter, Umweltbelastung und Lärm. Als Wohnlage im Sinne des Mietspiegels der Stadt H (dort unter 1 beispielhaft erläutert) gelten folgende drei typisierende Kategorien: 37

> einfache Wohnlage: z.B. besonders dichte Bebauung, Baugebiete mit gemischter Benutzung/Industrieanlagen, Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Staub, Rauch und Verkehr, starke Mängel bei Belichtung, Sonneneinstrahlung und Belüftung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, wenig oder keine Schulen, kulturellen Einrichtungen und/oder Freizeitmöglichkeiten; 38

> mittlere Wohnlage: z.B. Wohngebiete ohne besondere Lage-Vor- und Nachteile, sowohl Innenstadt als auch Vorort, ausreichende (bis ca. 5 Minuten Fußweg) Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen, Durchgangsverkehr, i.d.R. kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen, durchschnittliche Immissionsbelastung; 39

> eine gute Wohnlage ist hier nach Darstellung beider Parteien nicht in Betracht zu ziehen.

Bei einer gebotenen Gesamtschau dieser Kriterien handelt es sich vorliegend - wie auch die Klägerin selbst zutreffend im Mieterhöhungsverlangen ("ortsübliche Vergleichsmiete ... 3,30 €/m² bis 4,30 €/m²") erkannt hat - nach Auffassung der Kammer um eine "einfache Wohnlage". 41

Für eine Eingruppierung in die "einfache Wohnlage" sprechen folgende Kriterien: Die Häuser der Siedlung hinterlassen in ihrer großen Mehrheit ein deutlich in die Jahre gekommenes, nicht ganz selten äußerst schlichtes, wenig phantasiereiches Einheitsbild, auch wenn sich eine nennenswerte Zahl von Bewohnern alle Mühe gegeben hat, vereinzelte Grundstücke liebevoll zu gestalten. Die ursprüngliche Zweckbestimmung als Kaserne ist nach wie vor prägend. Den Mittelpunkt des Ortes bildet ein grauer, barackenartiger Block mit Lagercharakter. Unmittelbar angrenzend befindet sich der stark gesicherte Eingang zum B-Gelände. An jeweils getrennt liegenden Garagenreihen mit deutlichem Kasernenhofcharakter fehlt offenkundig äußere Pflege. Die relativ schmalen Straßen der Siedlung sind teilweise in einem schlechten, von einer Vielzahl von Schlaglöchern gekennzeichneten Zustand. Die Siedlung grenzt unmittelbar an das B-Flughafengelände mit dem entsprechenden Fahrzeug- und Personalverkehrsaufkommen. Der Fluglärm (bis zu 20 Starts/Landungen von großen, technisch alten Maschinen pro Wochentag, die die Siedlung in sehr geringer Höhe überfliegen) wirkt jedenfalls tagsüber erheblich beeinträchtigend. Es gibt in O keine oder nicht in nennenswertem Umfang Geschäfte, keine Schule, keinen Kindergarten, keine kulturellen Einrichtungen, keine Kirche, keine ärztliche Versorgung. Die Verkehrsanbindung ist ungünstig, der Ort liegt wegen des hermetisch abgeriegelten Flughafens praktisch am Ende einer Sackgasse und wird über nur eine Straße erschlossen. Der nächste Autobahnanschluss ist mehr als 10 km entfernt. Zwei zentral nebeneinander liegende Bushaltestellen mit besonders an Wochenenden äußerst eingeschränkter Busfrequenz stellen den öffentlichen Personen-Nahverkehr nur mehr schlecht als recht sicher, was bei stark steigenden Kosten des Individualverkehrs (Privatfahrzeuge, Taxi) von besonderer Bedeutung erscheint. 42

Dabei verkennt die Kammer nicht, dass es vorliegend auch Wohnwertmerkmale gibt, die tendenziell für eine bessere Eingruppierung sprechen könnten. Insbesondere zu nennen sind hier die relativ großen Grünflächen mit Spielplätzen, der fehlende Durchgangsverkehr, die ausreichend vorhandenen Stellplätze für PKW, die im Kern fast reine Wohnbebauung und die landschaftlich geprägte Umgebung des Ortes in drei Himmelsrichtungen (die vierte ist der Flughafen). Der Begriff der "einfachen Wohnlage" ist allerdings auch nicht gleichzusetzen mit "schlechter" Wohnlage. Vielmehr führen die vorhandenen positiven Lagemerkmale in ihrer Gesamtheit dazu, dass innerhalb der Spanne der einfachen Wohnlage die Vergleichsmiete im obersten Bereich einzuordnen ist. 43

Aus Sicht der Kammer erschließt sich nach alledem zwar nicht, womit der Sachverständige begründet, bei einer Gesamtbetrachtung - und insbesondere abweichend von der Auffassung der Klägerin im Mieterhöhungsverlangen - eine mittlere Wohnlage anzunehmen und dies dann auch noch als "rein akademisch" zu bezeichnen. Jegliche gebotene Auseinandersetzung des Sachverständigen mit dem Mietspiegel fehlt insoweit. Allerdings handelt es sich wie gesagt - und insoweit kann die Kammer dem Sachverständigen inhaltlich bis zu einem gewissen Grad zustimmen - innerhalb der Kategorie der "einfachen Wohnlage" um eine Lage mit einzelnen guten Wohnwertmerkmalen. 44

b. 45

46

Bei der Wohnfläche erzielen kleinere Wohneinheiten unter 45 m² tendenziell höhere m²-Mieten als größere, während für Wohnungen über 101 m² Abschläge in Betracht kommen (siehe Ziffer 6 des Mietspiegels). Bei den noch darzustellenden Werten der hier maßgebenden Einzelvergleichsmiete ist das hier aber ohne Belang, zumal bei einem Einfamilienhaus ein Abschlag entfällt (Ziffer 7 des Mietspiegels).

c. 47

Zur Ausstattung zählt alles, was der Vermieter dem Mieter zur ständigen Benutzung ohne gesonderte Vergütung zur Verfügung stellt, behebbare Mängel - soweit von Beklagten-Seite gerügt - bleiben außer Betracht. Also z.B. Heizung, Bad, sanitäre Anlagen, Fußböden, Küchenausstattung, Keller, Dachboden, Abstellflächen, Waschküche, Trockenräume, Isolierung des Gebäudes. Garage oder Stellplatz sowie Garten- und Freifläche wirken sich nicht bei einem Zuschlag für ein Einfamilienhaus aus (Ziffer 7 des Mietspiegels). Den diesbezüglichen Angaben des Gutachters J folgend sieht die Kammer hier bei dem Objekt der Beklagten - gemessen an der Baualtersklasse - konkret keine herausragenden Wohnwertmerkmale, die einen entscheidenden Einfluss auf den Wohnwert haben, wenngleich gemessen an der Baualtersklasse die Ausstattung schon leicht gehoben erscheint. 48

d. 49

Die Art des Mietobjektes im Sinne von § 558 BGB bewertet vor allem die Struktur des Hauses, z.B. Reihenhauses, Doppelhaushälfte oder freistehendes EFH sowie das Alter des Hauses. 50

Spätere umfassende Modernisierungen könnten grundsätzlich zu einer Verschiebung in eine neuere Baualtersklasse führen, wenn es sich um einen wesentlichen Bauaufwand handelt, der mindestens etwa 1/3 des Aufwandes einer vergleichbaren Neubauwohnung erreicht (vgl. Ziffer 2 des Mietspiegels). Angesichts der insoweit gebotenen strengen Anforderungen kann hier jedoch trotz modernisierender Einzelmaßnahmen nur von einem Baujahr bis 1960 (bei einem konkreten Baujahr 1953) ausgegangen werden. Insbesondere isoliertverglaste Fenster oder teilerneuerte Sanitäranlagen o.ä. reichen nicht, um eine Altersklasse aufzusteigen. 51

Zur Beschaffenheit gehören die Bauweise und der Zuschnitt (z.B. Raumeinteilung, insbesondere Zimmerzahl, Nebenräume), aber auch der bauliche und energetische Zustand sowie der Instandhaltungsgrad des Hauses. Unzureichender Schallschutz ist (nur) wohnwertmindernd, wenn er nicht dem Standard der Baualtersklasse entspricht. Isolierglas-Fenster stellen hier einen wohnwertverbessernden Umstand dar. 52

Im vorliegenden Fall geht die Kammer anhand der Beschreibung der Parteien bzw. des Sachverständigen J wie bei der Ausstattung davon aus, dass bei eher geringfügigen Verbesserungen Art und Beschaffenheit des Hauses baualtersgerecht insgesamt im gehobenen Durchschnitt liegen, also weder besondere Vorteile noch nennenswerte Nachteile aufweisen, jedoch auch modernen Wohnbedürfnissen noch annähernd Genüge tun können. 53

e. 54

Weiter zu berücksichtigen sind Zuschläge oder Abschläge entsprechend dem Mietspiegel. 55

Ein Zuschlag für "Naherholung im Naturschutzgebiet 5%" ist hier aus Sicht der Kammer schon deshalb nicht möglich, weil ein solcher Wohnwertvorteil jedenfalls durch den 56

unmittelbar benachbarten B-Flugplatz mehr als kompensiert wird. Aus dem gleichen Grund kommt auch ein Abschlag für Fluglärm nicht in Betracht.

In welcher Höhe ein Zuschlag für den Charakter als Einfamilienhaus (Ziffer 7 des Mietspiegels: max.10%) zuzuerkennen ist, kann dahinstehen. Denn selbst bei einem Zuschlag von 2,5 %, dem hier niedrigsten in Betracht kommenden Wert, würde der höchste Wert, den die Spanne des Mietspiegels zulässt, nämlich 4,30 €/m², bereits überschritten. Wie dargelegt, ist in der Regel der Höchstwert der Mietspiegel-Spanne auch der höchstmögliche Wert für die Einzelvergleichsmiete; da zu den qualitativen Kriterien im Sinne von § 558 Abs.2 S.1 BGB auch der Charakter des Mietobjektes als Einfamilienhaus zählt, besteht im vorliegenden Fall auch kein Anlass, ausnahmsweise den Höchstwert der Mietspiegel-Spanne zu überschreiten.

Aus dem gleichen Grund kann sich die Übernahme von Schönheitsreparaturen und von Bagatellschäden, soweit nach dem Mietspiegel überhaupt berücksichtigungsfähig, jedenfalls im Ergebnis nicht auswirken.

Ein Abschlag für die mit dem Flugverkehr verbundenen Belästigungen kann nicht erfolgen, da dieser Umstand schon maßgeblichen Einfluss bei der Einstufung als "einfache Wohnlage" hat und damit verbraucht ist.

f.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Wohnwertmerkmale schätzt die Kammer also den Basis-Mietzins (ohne Zuschläge/Abschläge) innerhalb der Spanne des Mietspiegels (3,30 €/m² bis 4,30 €/m²) auf 4,20 € am weit oberen Rand der Spanne. Wie eingangs dargelegt, stellt allerdings der höchste Wert der Spanne für die Miete die Obergrenze (Kappungsgrenze) dar, in die die Mietsache im Rahmen des Mietspiegels einzugruppieren ist, zumal andernfalls der Höchstwert des Mietspiegels nahezu beliebig überschritten werden könnte. Unter Berücksichtigung der Zuschläge beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) demzufolge auf 4,30 €/m².

D.

Die Kammer lässt die Revision gemäß § 543 Abs.1 Nr.1, Abs.2 ZPO zu.

E.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr.10, 711, 713 ZPO.

Berufungsstreitwert: 582,60 €.

C	O3	G
---	----	---