
Datum: 02.05.2002
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 11. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 11 S 38/02
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2002:0502.11S38.02.00

Vorinstanz: Amtsgericht Dortmund, 116 C 10489/01

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 19.12.2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts Dortmund - 116 C 10489/01 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 543 Abs. 1 ZPO a.F. 1
abgesehen. 2

Entscheidungsgründe 3

Die Berufung ist zulässig, insbesondere ist die notwendige Beschwer erreicht, weil sich der Wert der Beschwer nach § 9 ZPO und nicht nach § 16 Abs. 5 GKG bemisst. 4
5
6

Die Berufung hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. 7

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die Klagefrist des §2 Abs. 3 8
MHG, nach der der Vermieter innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf der 9
10

Überlegungsfrist Klage erheben muss, eingehalten. Die Überlegungsfrist
endete mit Ablauf des 31.07.2001, so dass die Klagefrist mit Ablauf des 11
30.09.2001 endete. Zwar hat die Klägerin die Klageschrift vor Ablauf der 12
o.g. Frist eingereicht, die Zustellung und damit die Klageerhebung er- 13
folgte jedoch erst am 15.10.2001. Die Frist ist dennoch gewahrt, weil die 14
Zustellung demnächst i. S.d. § 270 Abs. 3 ZPO erfolgt ist. 15
Allerdings ist das Mieterhöhungsverlangen sachlich nicht begründet. 16
Die Klägerin hat nicht ordnungsgemäß dargelegt und unter Beweis ge- 17
stellt, dass die mit dem Erhöhungsschreiben verlangte Miete die ortsübli- 18
che Miete nicht übersteigt. 19
Da die Parteien übereinstimmend von einer Eingruppierung des Mietob- 20
jekts in die Baualtersklasse "1950 - 1969 modernisiert" und der "Ausstat- 21
tungsklasse 2" ausgehen, ist nach dem Mietspiegel der Stadt Dortmund 22
vom 01.09.2000 ein Mietzins innerhalb eines Rahmens von 7,60 - 11,50 23
DM ortsüblich. Die Beklagten akzeptieren den als Median bezeichneten 24
"Mittelwert" von 9,40 DM, so dass die Klägerin im Einzelnen substantiiert 25
darlegen und unter Beweis stellen muss, dass die Wohnung eine höhere 26
Bewertung als die durchschnittliche Bewertung zulässt. Der im oberen 27
Bereich des zulässigen Rahmens liegende Mietzins könnte nur dann ver- 28
langt werden, wenn die Wohnung nach allen in Betracht kommenden 29
Vergleichsmerkmalen: Ausstattung, Beschaffenheit und Lage als über- 30
durchschnittlich eingeordnet werden könnte. 31
Hierzu hat die Klägerin jedoch nicht ausreichend vorgetragen. 32
Zwar hat sie - pauschal- behauptet, die Nähe zur Grünfläche rechtfertige 33
eine höhere Bewertung. Dies allein reicht jedoch nicht aus. Vielmehr 34
müsste die Klägerin nicht nur die Lage, die Größe und Gestaltung der 35
Grünfläche beschreiben sondern auch rechtfertigen, warum ein noch hö- 36
herer, als der im Mietpreisspiegel angesprochene Aufschlag gerechtfertigt 37
38

sein soll.

Die Klägerin hat auch keine weiteren "sonstigen Sonderausstattungs-	39
merkmale" vorgetragen oder Umstände dargelegt, die eine bessere Be-	40
wertung der Wohnung rechtfertigen könnten. Soweit sie sich auf die Art	41
der Verglasung beruft und - entsprechend der Systematik des Mietver-	42
trags- darstellt, dies könne sowohl bei der Prüfung der Modernisierung als	43
auch bei der Prüfung der Ausstattungsmerkmale Berücksichtigung finden,	44
müsste sie im Einzelnen darlegen, mit welchen Fenstern die Wohnung	45
ausgestattet wurde und warum der Wohnwert durch die Fenster noch	46
über den Modernisierungsstandart hinaus erhöht wurde.	47
Auch wenn die Klägerin da rauf abstellt, der besondere Vorteil dieser	48
Wohnlage ergebe sich daraus, dass über die öffentlichen Verkehrsmittel,	49
die Innenstadt und die Geschäftszentren leicht zu erreichen sind, ist dies	50
ein typischerweise mit Ballungszentren verbundener Vorteil und kann	51
nicht herangezogen werden, um einen überdurchschnittlichen Mietzins zu	52
begründen.	53
Soweit die Klägerin nunmehr behauptet, in dem Haus würden Mieten in	54
vergleichbarer Höhe verlangt, ist dies ebenfalls nicht geeignet, das höhe-	55
re Mietzinsverlangen zu rechtfertigen.	56
Soweit die Klägerin mit der Berufung rügt, dass kein Sachverständigen-	57
gutachten eingeholt worden sei, verhilft auch dies nicht zum Erfolg. Nach-	58
dem ein Mietspiegel vorhanden ist, der als Grundlage für die Bestimmung	59
der ortsüblichen Vergleichsmiete geeignet ist, besteht in aller Regel und	60
so auch hier kein Anlass für die Einholung eines Sachverständigengut-	61
achtens (Barthelmeß, MHG. Kommentar, 5. Aufl., § 2 MHG Rn. 174 a).	62
Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.	63
