

Geschäftsnummer:  
4 S 14/13  
9 C 331/12  
Amtsgericht  
Mannheim



Verkündet am  
08. Oktober 2014

Wandel, JAng.  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Mannheim**  
4. Zivilkammer  
**Im Namen des Volkes**  
**Urteil**

2.k.

Im Rechtsstreit

██ **S.á.r.l. & Co. KG**

vertreten durch d. ██████████ S.á.r.l., vertr. d. ██████████

██████████ S.á.r.l., d. vertr. d.d. Mitglieder der Geschäftsleitung ██████████ u. ██████████

██████████

██████████ 70178 Stuttgart

- Klägerin / Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH u. Koll., Augustenstr. 7, 70178  
Stuttgart (██████████)

**gegen**

██████████

██████████ 68309 Mannheim

- Beklagte / Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Höfle, Mannheim, Gerichts-Fach 152

**wegen Mieterhöhung**

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Mannheim nach Sach- und Streitstand vom  
22.09.2014 unter Mitwirkung von

Richter am Landgericht Kirschenlohr

Vors. Richter am Landgericht Dr. Heckel

Richter am Amtsgericht Dr. Niesler

für **Recht** erkannt:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Anerkenntnis- und Schlussurteil des Amtsgerichts Mannheim vom 09.01.2013 (9 C 331/12) im Kostenpunkt aufgehoben und dahingehend abgeändert, dass die Beklagte verurteilt wird, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung im Stendaler Weg ■■■, 68309 Mannheim, von bislang monatlich 401,93 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung auf nunmehr 451,83 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung mit Wirkung ab dem 01.05.2012 zuzustimmen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die weitergehende Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.
3. Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens tragen die Klägerin  $\frac{1}{4}$  und die Beklagte  $\frac{3}{4}$ .
4. Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin  $\frac{1}{3}$  und die Beklagte  $\frac{2}{3}$ .
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
6. Die Revision wird nicht zugelassen.

## Gründe

### I.

Die Parteien streiten in der Berufung noch über die Verpflichtung der Beklagten, einer Mieterhöhung der Klägerin für eine Wohnung im Stendaler Weg ■ in Mannheim um 24,79 €/Monat ab dem 01.05.2012 zuzustimmen.

Die Parteien sind über ein Wohnraummietverhältnis miteinander verbunden. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Wirkung ab dem 01.05.2012 für eine im Stendaler Weg ■ in Mannheim gelegene Wohnung. Die Wohnung ist 79,97 m<sup>2</sup> groß. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die ortsübliche Miete anhand des Mietspiegels der Stadt Mannheim 2010 nach dem sog. oberen Mittelwert zu bestimmen sei, weil sich die Wohnung – bei unstreitigem normalen Wohnkomfort – in einer guten Wohnlage befinde. Der obere Mittelwert entspricht 5,86 €/m<sup>2</sup> bzw. für die Wohnung 468,62 €. Die Beklagte geht von einer normalen Wohnlage aus und hat im amtsgerichtlichen Verfahren den Anspruch bis zum Mittelwert des Mietspiegels der Stadt Mannheim 2010 anerkannt, was 5,55 €/m<sup>2</sup> entspricht bzw. 443,83 € für die Wohnung insgesamt. Insoweit hat das Amtsgericht die Beklagte auf das Anerkenntnis hin verurteilt und die weitergehende Klage abgewiesen. Mit der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Ziel, die Beklagte zur Zustimmung zur Mieterhöhung auf 468,62 € im Monat zu verurteilen, weiter.

Die Kammer hat aufgrund des Beschlusses vom 15.01.2014 zur Wohnlage Beweis erhoben durch Einnahme eines richterlichen Augenscheins durch den Berichterstatter als beauftragtem Richter der Kammer am 19.02.2014. Auf die Sitzungsniederschrift wird Bezug genommen. Überdies hat die Kammer eine amtliche Auskunft der Stadt Mannheim und des Polizeipräsidiums Mannheim-Käfertal eingeholt. Auf beide wird Bezug genommen. Zudem wird auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil im Übrigen Bezug genommen. Von der weiteren Darstellung des Sachverhalts wird abgesehen (§§ 540 Abs. 2, 313a ZPO).

### II.

Die Berufung hat teilweise Erfolg.

1. Der Klägerin steht der zuerkannte Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung nur teilweise zu, §§ 558 bis 558d BGB. Es liegt ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen des Klägers gemäß § 558a BGB vor. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 451,83 €, §§ 558 Abs. 1 S. 1, 558d Abs. 3 BGB.

a. Zwischen den Parteien ist lediglich die Einordnung der Wohnung in den Mannheimer Mietspiegel 2010 im Hinblick auf Wohnlage streitig. Nach dem Mannheimer Mietspiegel 2010, an dem die Mieterhöhung zu bemessen ist, sind als Merkmale für eine gute Wohnlage eine gute Infrastruktur (Kaufhäuser, Läden, gute Verkehrsanbindung, zentrale Einrichtungen wie Schulen, Theater etc.), eine ausgesprochen ruhige und durchgrünte Wohnlage, Naherholungszonen in unmittelbarer Umgebung und geringe Immissionen anzusehen. Dabei gelten diese Merkmale nur als Anhaltspunkte. Zudem geht der Mietspiegel davon aus, dass ein Abweichen vom Normalfall zu „gut“ oder „einfach“ grundsätzlich nur beim Vorhandensein mehrerer Merkmale begründet sein wird, wobei sich gute und schlechte Merkmale in der Praxis häufig gegeneinander aufheben (Ziff. 1.5.2 des Mietspiegels).

b. Aufgrund des am 19.02.2014 eingenommen richterlichen Augenscheins zur Wohnlage durch den Berichterstatter als beauftragtem Richter der Kammer ist die Kammer zu der Überzeugung gekommen, dass die Wohnlage der streitgegenständlichen Wohnung nicht als gut im Sinne des Mannheimer Mietspiegels 2010 zu qualifizieren ist.

aa. Die Kammer ist aufgrund des richterlichen Augenscheins davon überzeugt, dass sich Naherholungszonen in unmittelbarer Umgebung befinden. Der Vogelstangsee, der unstreitig eine Naherholungszone mit See, weitläufigen Grasflächen und Spazierwegen darstellt, befindet sich nur von der Sachsenstraße und einen kleinen Parkplatz getrennt von der Wohnung. Durch eine kleine Unterführung im Haus kann das Naherholungszentrum mit wenigen Schritten erreicht werden. Zudem bietet die Wohnung aus dem hinteren Teil einen Blick auf die Bäume und – je nach Belaubung mehr oder weniger – auf den See.

bb. Aufgrund des richterlichen Augenscheins steht nicht fest, dass eine gute Infrastruktur i. S. d. Mannheimer Mietspiegels gegeben ist. Vielmehr entspricht die

Infrastruktur durchschnittlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet. In einer Entfernung von ca. 10 Gehminuten befindet sich das Vogelstang-Center. In diesem sind u. a. mehrere Lebensmittelgeschäfte, zwei Bäcker, einer davon mit Cafè, eine Metzgerei, eine Drogerie, ein Reisebüro, eine Apotheke, ein Reformhaus, ein Frisör, zwei Banken, zwei Postannahmestellen und eine griechische Gaststätte vorhanden. Zudem gibt es ein Bürgerbüro und daneben mehrmals in der Woche einen Wochenmarkt. Diese Einrichtungen decken den alltäglichen Bedarf ab, durch das Reformhaus auch Sonderbedarf. Zudem ist bei Grundnahrungsmitteln eine Auswahl zwischen mehreren Anbietern möglich. Im Stadtgebiet von Mannheim ist ein derartiges Angebot aber nach der Kenntnis der Kammer nicht unüblich und ist nicht besonders hervorzuheben.

Zwar mögen sich im Vogelstang-Center zudem eine Reihe verschiedener Ärzte befinden und verschiedene Schuleinrichtungen sowie Kirchen, weitere Freizeiteinrichtungen und ein Schwimmbad in fußläufiger Entfernung vorhanden sein. Demgegenüber befinden sich andere zentrale Einrichtungen, die für die Beurteilung einer Infrastruktur von erheblicher Bedeutung sind, nicht in unmittelbarer Nähe. Der Hauptbahnhof befindet sich genauso wie zentrale kulturelle Einrichtungen (Theater und Kino) und die Krankenhäuser in der Innenstadt von Mannheim, welche mehr als fünf Kilometer entfernt liegt. Auch ein ausgeweitetes Gastronomieangebot ist in der Nähe nicht vorhanden. Entsprechendes gilt für Kaufhäuser, welche im Ortsteil Vogelstang nicht zu finden sind. Insoweit sind wichtige Einrichtungen nicht in der Nähe. Dass es sich insbesondere bei Kaufhäusern und Theatern um maßgeblich zu berücksichtigende Einrichtungen handelt, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass diese im Mannheimer Mietspiegel ausdrückliche Erwähnung finden.

Bei der Beurteilung der Infrastruktur ist das Rhein-Neckar-Zentrum nicht zu berücksichtigen. Es liegt nach dem Vortrag der Klägerin drei Kilometer von der Wohnung entfernt. Aufgrund der Entfernung wird die konkrete Wohnlage nach der Überzeugung der Kammer hiervon nicht geprägt, weil sich diese Infrastruktureinrichtungen nicht unmittelbar auf die konkrete Wohnlage auswirken. Sie sind lediglich von allgemeiner Bedeutung.

An der Beurteilung der Kammer ändern auch ein Autobahnanschluss in der Nähe und eine Bushaltestelle in unmittelbarer Entfernung zur Wohnung nichts. Denn die nächste Straßenbahnhaltestelle, die eine Verbindung in die Innenstadt ermöglicht, ist im Vogelstang-Center. Wenngleich die Straßenbahnhaltestelle mit dem Bus erreicht werden kann, so ist eine schnelle Erreichbarkeit der innerstädtischen Infraktüreinrichtungen nicht gegeben. Vielmehr beträgt die Fahrzeit mit der Straßenbahn in die Innenstadt mehr als 15 Minuten, ohne dass der Weg zur Straßenbahnhaltestelle berücksichtigt wurde. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände ist die Kammer davon überzeugt, dass im konkreten Fall nur eine normale, aber keine gute Infrastruktur anzunehmen ist.

cc. Ebenso wenig ist die Kammer davon überzeugt, dass es sich um eine ausgesprochen ruhige und durchgrünte Wohnlage handelt.

Die Wohnlage ist nicht ausgesprochen durchgrünt. Zwar grenzt das Naherholungszentrum mit See und Wiese an den Häuserblock an, in dem die streitgegenständliche Wohnung liegt. Auf der gegenüberliegenden Seite indes schließen sich weitere Häuserblocks an. Soweit es dort Bäume und Grünflächen gibt, sprechen diese im Hinblick auf die Vielzahl der umliegenden Bewohner nicht für eine ausgesprochen ruhige und durchgrünte Wohnlage, sondern sind bei Würdigung des verdichteten Wohnraums als normal anzusehen.

Die Wohnlage ist auch nicht ausgesprochen ruhig. Die Wohnung der Beklagten liegt an der Sachsenstraße und ist nur durch einen kleinen Grüngürtel von wenigen Metern und einem kleinen Parkplatz von ihr getrennt. Wenngleich keine Zählung des Straßenverkehrs in der Sachsenstraße vor der Wohnung der Beklagten stattgefunden hat, wie sich aus der amtlichen Auskunft der Stadt Mannheim ergibt, so hat der Augenschein ein nahezu durchgehendes, wenn auch leises Verkehrsgeräusch ergeben. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Augenschein gegen 11:00 Uhr eingenommen wurde und keine Beeinträchtigungen durch Berufstätige, die mit dem Auto zur Arbeit fahren, vorhanden waren, geht die Kammer zwanglos davon aus, dass der Geräuschpegel zu den üblichen Zeiten vor und nach Geschäftsschluss nicht geringer ist. Wenngleich die Wohnlage eher ruhig sein mag, so verlangt der Mietspiegel eine ausgesprochen ruhige Wohnlage. Diese war nicht festzustellen.

Entsprechendes gilt für das Merkmal der geringen Immissionen nach dem Mannheimer Mietspiegel.

c. Aufgrund der tatsächlichen Feststellungen zur konkreten Wohnlage beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete 5,65 €/m<sup>2</sup>. Insoweit kann die Kammer die ortsübliche Miete unter Anwendung von § 287 ZPO im Rahmen des zugrunde liegenden Mietspiegels schätzen. Es bedarf auch nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Denn bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsgrundlage kann das Gericht von § 287 ZPO Gebrauch machen, wenn die Einholung eines Sachverständigengutachtens mit Schwierigkeiten und einen Kostenaufwand verbunden wäre, der zu der Höhe der geltend gemachten Mieterhöhung unter Berücksichtigung der als Schätzgrundlage vorhandenen Orientierungshilfe außer Verhältnis steht (BGH MDR 2005, 976, 977). Ausgehend vom Mittelwert von 5,55 €/m<sup>2</sup> und einem sog. oberen Mittelwert von 5,86 €/m<sup>2</sup>, der hälftigen Differenz aus der Obergrenze von 6,18 €/m<sup>2</sup> und dem Mittelwert, ist ein Zuschlag zum Mittelwert von 0,10 €/m<sup>2</sup> anzunehmen. Dieser Zuschlag soll weniger die unmittelbare Nähe zum Naherholungszentrum abgelten als vielmehr die Sicht aus dem rückwärtigen Teil der Wohnung auf Wiese, Bäume und den Vogelstangensee.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Kammer sieht keine Gründe, die Revision zuzulassen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Entscheidung für einen konkreten Einzelfall. Wenngleich es gerechtfertigt ist, einen Mietspiegel als revisible Rechtsnorm zu behandeln (BGH MDR 2011, 839, 840), ist die Revision nur zuzulassen, wenn die Voraussetzungen von § 543 Abs. 2 BGB vorliegen. Weder hat die Sache grundsätzliche Bedeutung oder ist zur Fortbildung des Rechts erforderlich, was auch die Berufung nicht aufzeigt, noch erfordert die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Zulassung der Revision. Eine Divergenz dieser Entscheidung zu anderen Entscheidungen gleich- oder höherrangiger Gerichte ist nicht ersichtlich.

Kirschenlohr  
Richter am Landgericht

Dr. Heckel  
Vors. Richter am  
Landgericht

Dr. Niesler  
Richter am Amtsgericht