

# Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 648 C 211/24

Verkündet am 03.11.2025

██████████  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



## Urteil

### IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

██  
██

- Klägerin -

gegen

██████████ Harburger Chaussee ██████ 20539 Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

██

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 648 - durch den Richter ██████ auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 09.09.2025 für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

## Beschluss

Der Streitwert wird auf 539,04 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt als Vermieterin von der Beklagten als Mieterin die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete.

Die Parteien verbindet ein Mietvertrag vom 21.12.2024, der als Anlage K 1 zu den Akten gelangt ist, über eine Wohnung im Hause Harburger Straße [REDACTED], 20539 Hamburg. Die Wohnfläche ist im Mietvertrag 47 qm angegeben. Über den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnung besteht zwischen den Parteien Streit.

Die Wohnung wurde durch die Vermieterin mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Im Jahr 2023 ließ die Klägerin eine neue Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung einbauen. Nach dem aktuellen amtlichen Wohnlagenverzeichnis der FHH befindet sich die streitgegenständliche Wohnung in einem in normaler Wohnlage belegenen Haus. Die Wohnung verfügt über eine vermierterseits gestellte funktionsfähige Küche mit Mindestausstattung (Spüle mit Unterschrank und Backofen/Herdplattenkombination) und einen Wohnungskaltwasserzähler. Es gibt eine Gegensprechanlage mit Türöffner. Die Fenster sind zweifachverglast. In Küche und Schlafzimmer befindet sich ein Bodenbelag bestehend aus PVC, das Badezimmer ist gefliest und die Wohnzimmer sowie Wohnungsflur sind mit einem Holzdielenfußboden ausgestattet. Die Wohnung der Beklagten verfügt nicht über Abstellflächen innerhalb der Wohnung, aber über einen Abstellraum im Dachgeschoss. Die Wohnung liegt zur Straßenseite in Richtung der zweispurigen Harburger Straße und gegenüber dem Deich am Spreehafen. Der S-Bahnhof Hamburg-Veddel (Ballinstadt) ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Anschließend an das Wohnzimmer befindet sich ein kleiner Austritt in Richtung Straße, von einer Größe von ca. 55 cm (tief) x ca. 130 cm (breit).

Seit dem 01.11.2021 betrug die Nettokaltmiete 391,51 €. Zum 01.08.2023 erhöhte die Klägerin die Miete um 70,12 € infolge einer Modernisierungserhöhung (Einbau einer neuen Heizungsanlage mit zentraler Warmwasserversorgung) auf die aktuell geschuldete Miete in Höhe 461,63 € (9,82/qm).

Mit Schreiben vom 27.05.2024, das als Anlage K 2 zu den Akten gelangt ist, forderte die Klägerin die Beklagte auf, ihre Zustimmung zur Mieterhöhung um monatlich 44,92 € nettokalt auf insgesamt 506,55 € zu erklären, was 10,78€ /qm entspricht. Die Beklagte stimmte der Erhöhung nicht innerhalb einer ihr gesetzten Frist zu.

Die Klägerin behauptet, die Wohnung sei in die Baualtersklasse C 2 einzugruppiert, da sie das

Baujahr bis 31.12.1918 aufweise. Insoweit beruft sie sich auf ein gerichtlich eingeholtes Sachverständigengutachten, das in einem anderen Rechtsstreit zum Aktenzeichen 649 C 95/22 eingeholt worden ist. Die Klägerin behauptet, die Wohnung verfüge über einen Balkon.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung des Netto-Kaltnietzinses für die von ihr genutzte Wohnung Harburger Chaussee [REDACTED] 20539 Hamburg von bisher € 461,63 auf € 506,55 mit Wirkung ab 01.08.2024 zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, die streitgegenständliche Wohnung befinde sich in unterdurchschnittlicher Lage. Die Wohnung sei in die Baualtersklasse F einzuordnen. Jedenfalls seien die Baualtersklassen nicht schematisch zu bestimmen, es sei zu berücksichtigen, dass es sich um Arbeiterwohnung handele.

Das Gericht hat die streitgegenständliche Wohnung im Ortstermin vom 09.09.2025 in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 09.09.2025. Das Gericht hat die Akte 649 C 95/22 beigezogen. Wegen des weiteren Sachvortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I.

Dem Kläger steht kein Anspruch auf Zustimmung zu der geltend gemachten Mieterhöhung gegen die Beklagte aus § 558 Abs. 1 BGB zu.

1. Dabei kann offenbleiben, in welche der streitigen Baualtersklassen die Wohnung nach dem Hamburger Mietenspiegel 2023 einzugruppieren ist. Denn die mit der Klage geltend gemachte Miete ist auch dann in der Höhe nicht gerechtfertigt, wenn man – insoweit zu Gunsten der Klägerin – die von der Klägerin begehrte Baualtersklasse bis 31.12.1918, C 2, zu Grunde legt. Diese weist einen Mittelwert von 11,28 € und einen unteren Wert von 9,01 € auf. Die derzeit schon geschuldete Miete bewegt sich zwar unter diesem Mittelwert, liegt aber noch in der Mitte des unte-

ren Drittels. Das hält das Gericht unter Berücksichtigung von Lage und Beschaffenheit der Wohnung für angemessen und ortsüblich.

2. Das Gericht erachtet bereits das bisher entrichtete monatliche Entgelt von 9,82 €/qm als angemessene ortsübliche Miete für die an den Beklagten vermietete Wohnung. Dies ergibt sich nach Schätzung gemäß § 287 ZPO aufgrund der unstreitigen bzw. von der Klägerin bewiesenen Wohnwertmerkmale und dem Hamburger Mietenspiegel 2023.

a) Bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete ist als wohnwerterhöhend zu berücksichtigen, dass die Wohnung in sämtlichen Räumen, nicht nur in der Küche sowie dem Badezimmer, vermietetseitig mit Bodenbelägen ausgestattet ist. Hierin liegt ein Merkmal besserer Wohnungsausstattung im Sinne der Erläuterungen zu dem Hamburger Mietenspiegel. Auch das im Badezimmer vorhandene Fenster ist bei der Baualtersklasse C grundsätzlich wohnwerterhöhend, allerdings ist in die konkrete Gesamtwürdigung einzustellen, dass das Fenster lediglich 40 cm breit ist und nur wenig Tageslicht in das Badezimmer einlässt. Die modernisierte Badewanne ist ebenfalls wohnwerterhöhend. Wohnwerterhöhend ist zudem die Gestaltung des Müllplatzes für die Mieter. Diese sind modern, fest verschließbar und machen einen gepflegten und saubereren Eindruck. Nicht wohnwerterhöhend zu berücksichtigen war indes der Wohnungskaltwasserzähler, da er laut Ziff. 6.3.1. Nr. 4 Mietenspiegel Hamburg 2023 zu den wesentlichen Merkmalen einer normal ausgestatteten Wohnung zu zählen ist. Ebenfalls als normal zu bewerten ist die vorhandene Kücheneinrichtung mit Spüle und Herd.

b) Demgegenüber sind folgende Aspekte als wohnwertmindernd zur berücksichtigen:

aa) Als durchaus ins Gewicht fallende Abweichung vom Normalstandard ist das Fehlen eines Balkons hervorzuheben. Zwar verfügt die Wohnung über einen kleinen Austritt vom Wohnzimmer aus. Dabei handelt es sich aber nicht, wie die Klägerin meint, um einen Balkon i.S. des Mietenspiegels. Er ist lediglich 50 cm tief und 130 cm breit. Einem Aufenthalt von Personen kann er damit nicht dienen, sondern lediglich dem Lüften und dem Abstellen von (dekorativen) Gegenständen. Konkret war auch zu berücksichtigen, dass der Austritt zur vielbefahrenen Straße zeigt und damit neben schlechter Luft auch keinerlei Privatsphäre bietet.

bb) Deutlich negativ zu berücksichtigen ist zudem das Fehlen von Abstellflächen innerhalb der Wohnung für Koffer, Bügelbrett, Staubsauger oder anderweitige üblicherweise in Abstellräumen gelagerten Gegenständen. Das Vorhandensein eines Abstellraums außerhalb der Wohnung im

Dachgeschoss kann dies jedenfalls für die o.g. Alltagsgegenstände nicht aufwiegen.

cc) Hingegen führt die im Ortstermin festgestellt Ausstattung hinsichtlich des Fußbodenbelags zu keiner Abwertung. Die Ausstattung mit PVC und Holzdielen entspricht der Normalausstattung des Mietenspiegels (6.3.1 Nr. 4 Mietenspiegel 2023) und ist durchaus als baualtersklassengerecht einzustufen.

dd) Erheblich negativ war die Makrowohnlage der Wohnung zu berücksichtigen. Mitten in einem Gebiet mit schwerpunktmäßiger Gewerbe- und Industrieansiedlung in unmittelbarer Nähe zu den Bahngleisen, der B 75 und des Hafens ist bei einer Gesamtbetrachtung - auch wegen der als gegenüber anderen Wohnlagen in dieser Summierung als überdurchschnittlich einzustufenden Immissionsbelastung - trotz der fußläufig zu erreichenden Grünanlagen unterdurchschnittlich einzustufen. Gleiches gilt für die fußläufige Möglichkeit zum Erreichen von größeren Supermärkten. Hingegen ist die dem Internet zu entnehmende und daher als offenkundig einzustufende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn-Station Veddel und Buslinien) als durchaus durchschnittlich einzustufen. Nach dem Wohnlagenverzeichnis Hamburg 2023 gehört die Wohnlage, in der sich die streitgegenständliche Wohnung befindet, zu den 1 % der schlechtesten Wohnlagen gem. Wohnlagenverzeichnis 2023. Der Wohnlagenkennwert beträgt nur 256.

ee) Auch die Mikrowohnlage ist schlecht; so befindet sich die Wohnung im vorderen Block des Gebäudeensembles unmittelbar zur Straße gelegen. Lediglich Küche und Bad sind rückwärtig gelegen. Insbesondere die Aufenthaltsräume weisen dadurch eine mindere Wohnqualität auf. Im Ortstermin, der an einem Vormittag stattfand, konnte der Straßenlärm der viel befahrenen B 75 auch bei geschlossenem Fenster deutlich vernommen werden. Eine Verhandlung bei offenem Fenster hielt der Vorsitzende aus akustischen Gründen für nicht durchführbar. Es ist gerichtsbekannt, dass die Straße nicht nur viel befahren wird, sondern vor allem auch von großen Zugmaschinen genutzt wird, die ihre Transporte auch zu Nachtzeiten durchführen.

ff) Den Energiekennwert der Wohnung hat das Gericht in die Schätzung ebenfalls wohnwertmindernd eingestellt. Denn die Klägerin hat schon keine energetische Beschaffenheit vorgetragen. Die Beklagte hat für die Zeit vor dem Einbau der Gaszentralheizung anhand des Stromverbrauchs für die Nachtspeicheröfen substantiiert und detailreich ausgeführt, dass der Endenergiebedarf 207 kWh/m<sup>2</sup> betrage (Mittelwert liegt bei 152,80). Dem ist die Klägerin nicht hinreichend substantiiert entgegengetreten. Sie hat den Vortrag der Beklagten zwar zur Kenntnis genommen, sich aber weder inhaltlich mit ihm auseinandergesetzt noch selbst überhaupt eine irgendwie gela-

gerte energetische Beschaffenheit behauptet, geschweige denn Beweis angeboten. Das Bestreiten der Klägerin konnte damit dem substantiierten Beklagtenvortrag nichts Erhebliches entgegensetzen.

gg) Auch der sonstige Zustand der Wohnung ist eher unterdurchschnittlich. So verfügt die Wohnung noch über alte Drehsicherungen. Ein Türspion ist nicht vorhanden. In der Küche befindet sich ein ca. 50 cm großes Loch in der Wand, das im Zuge der Heizungsmodernisierung entstand und von der Klägerin nicht wieder verschlossen worden ist. Die Heizungsrohre verlaufen über Putz. Der vorhandene und der Beklagten zugängliche Hinterhof ist unaufgeräumt und unordentlich sowie vermüllt.

c)

Unter zusammenfassender Würdigung der wohnwerterhöhenden und -mindernden Merkmale der Wohnung der Beklagten ist diese im unteren Drittel der Spannweite einzuordnen. Der Mittelwert liegt in der für die Klägerin günstigeren Baualtersklasse C bei 11,28 €/m<sup>2</sup>, während der untere Wert 9,01 €/m<sup>2</sup> beträgt. Das untere Drittel der Spannweite reicht von 9,01 €/m<sup>2</sup> bis 10,66 €/m<sup>2</sup>. Die aktuell gültige Miete von 9,82 €/m<sup>2</sup> befindet sich in der Mitte des unteren Drittels. Das ist vor allem angesichts der schlechten Wohnlage angemessen und ortsüblich. Das gilt erst recht, wenn man die beklagten-seits befürwortete Baualtersklasse zugrundelegt.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg  
Sievekingplatz 1  
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten

nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Hamburg-Harburg  
Buxtehuder Straße 9 (Haus A)  
21073 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem vierten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils

geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

[REDACTED]

Richter

[REDACTED]

