
Datum: 04.02.2020
Gericht: Amtsgericht Coesfeld
Spruchkörper: Amtsgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 4 C 279/19
ECLI: ECLI:DE:AGCOE1:2020:0204.4C279.19.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

(ohne Tatbestand gem. § 313 a ZPO) 1

Entscheidungsgründe: 2

Die Klage ist unbegründet. 3

Die Klägerin hat das Erhöhungsverlangen vom 25.04.2019 auf den Mietspiegel der Stadt Coesfeld mit dem Stand 01.12.2018 gestützt. 4

Nach dem in Bezug genommenen Mietspiegel ist das Jahr der Bezugsfertigkeit jeweils maßgeblich. Die Bezugsfertigkeit beginnt mit dem Jahr 1949. Unstreitig ist allerdings die Mietwohnung bereits im Jahr 1928 errichtet worden. 5

Gemäß § 558 a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Dem Mieter sollen mit dem Mieterhöhungsverlangen im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er benötigt, um die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung auf ihre Berechtigung – zumindest ansatzweise – überprüfen zu können. 6

Diese Überprüfung ist den Beklagten aufgrund des Erhöhungsverlangens nicht möglich. Warum in Hinblick auf das Baujahr ein Abschlag in Höhe von 6,8 % gerechtfertigt ist, war für die Beklagten nicht erkennbar. 7

Für das Erhöhungsverlangen genügt allerdings die Angabe der nach Auffassung des Vermieters einschlägigen Kategorien des Mietspiegels. Die Richtigkeit dieser Einordnung ist keine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens.

Soweit die Klägerin „empirica-Daten“ aus dem Jahr 2019 vorlegt, ist nicht ersichtlich, ob es sich um eine Mietdatenbank im Sinne von § 558 e BGB handelt. Nach dieser Vorschrift muss es sich um eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten handeln, die von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird. Hierzu fehlt ausreichender Sachvortrag der Beklagten. 9

Ob ein Zuschlag von 3 % für eine gute Wohnlage berechtigt ist, ist unerheblich. Die von der Klägerin vorgelegte Lärmkarte spricht eher gegen eine zentrale Wohnlage. Das Stadtzentrum liegt innerhalb des Promenadenwalls. Davon ist die Wohnung der Beklagten weit entfernt. 10

Die Klage war daher abzuweisen. 11

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 12

Rechtsbehelfsbelehrung: 13

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 14

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 15

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 16

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 17

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen. 18

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 19

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 20