



Beglaubigte Abschrift

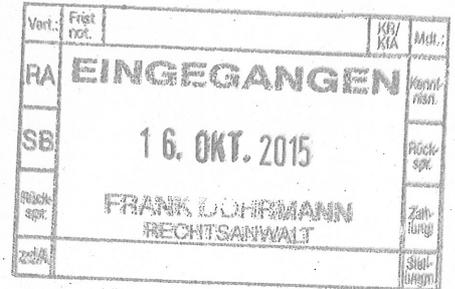


Verkündet am 30.09.2015

Gutmacher, Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der ~~Deutsche Anstalt für Wohnungsbau~~ ~~AG~~, ~~Baseler Straße 100, 45128 Essen~~, ~~Vertraut dem 16.09.2014~~  
~~des~~ ~~Deutsche Anstalt für Wohnungsbau~~ ~~AG~~, ~~Baseler Straße 100, 45128 Essen~~, ~~Vertraut dem 16.09.2014~~  
~~gegen~~ ~~Herrn~~ ~~Arndt~~ ~~Wagner~~ ~~Str. 10, 45128 Essen~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Ulrich, Danker, Geyer,~~  
~~Wegmann, Hülsmannstraße 10, 45128 Essen,~~

gegen

Herrn ~~Arndt~~ ~~Wagner~~ ~~Str. 10, 45128 Essen,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Löhrmann, Baseler Straße~~  
~~10, 45128 Essen,~~

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 30.09.2015  
durch den Direktor des Amtsgerichts Lütgebaucks

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, der Erhöhung der Nettokaltmiete für die von ihm bei der  
Klägerin gemietete Wohnung ~~Wegmann, Str. 10, 45128~~ Bottrop von zurzeit monatlich  
383,36€ um 13,56€ auf dann 396,92€ mit Wirkung ab dem 01.05.2014 zuzustimmen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 61%, der Beklagte zu 39%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur zu einem Teil begründet.

Eine Mietzinserhöhung ist unter dem Gesichtspunkt einer Badrenovierung nicht gerechtfertigt. Die Miete ist nach dem Mietspiegel der Stadt Bottrop vom September 2009 nach der Ausstattungsklasse A II, Baujahr 1949 bis 1965 eingestuft. Diese Kategorie setzt für die Ausstattung ein funktionstüchtiges Bad voraus. Dass die Klägerin überobligatorisch ein besonders qualitätsmäßig gut ausgestattetes Bad eingebaut hat, ist von ihr nicht vorgetragen worden.

Im Gegenteil ergibt sich aus der Anlage K 4, Schreiben der Klägerin an den Beklagten vom 12.5.2014, dass die Klägerin die Durchsetzung eines Mietzuschlages für die Badmodernisierung aufgegeben hat.

Ein weiterer Mietzinszuschlag für die Anbringung einer Fassadendämmung ist ebenfalls nicht gerechtfertigt. Inzwischen ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die Fassadendämmung im Jahr 2006 durchgeführt worden ist. Diese Maßnahme ist von der Rechtsvorgängerin der Klägerin zum Anlass für eine Mietzinserhöhung gemäß § 6 Neubaumietenverordnung / § 11 II. Berechnungsverordnung genommen worden. Diese Mietzinserhöhung entspricht der Mietzinserhöhung gemäß § 559 BGB, so dass gemäß Mietspiegel 3.3 eine erneute Erhöhung nicht zulässig ist.

Die begehrte Mietzinserhöhung ist allerdings unter dem Gesichtspunkt eines Zuschlages für eine aufgelockerte Bebauung begründet. Bezüglich der Beschreibung der Wohnsiedlung, in der die angemietete Wohnung liegt, wird auf das Gutachten des Sachverständigen ~~XXXXXX~~ vom 28.5.2015 Bezug genommen. Durch die in Augenscheinnahme des Vorsitzenden kann bestätigt werden, dass zumindest Vorgärten mit Grünanlagen, hinter den Häusern frei zugängliche Gartenanlagen vorhanden sowie geringere Immissionseinwirkungen gegeben sind. Es braucht auf die im Mietspiegel gegebene Einschränkung eines wegen aufgelockerter Bauweise bei ein- bis zwei-geschossige Miethäusern nicht eingegangen zu werden. Für das Gericht steht fest, dass die Wohnsituation in der ~~Wohnsiedlung~~ deutlich besser ist als die durchschnittliche Wohnklasse II des Mietspiegels. Bei einer Gesamtwürdigung setzt das Gericht eine angemessene Erhöhung in Höhe von einem Zuschlag von 3,5 % (ca. 0,17 EUR) fest.

Dadurch erhöht sich die Nettokaltmiete um 13,56 EUR, so dass die Nettokaltmiete nunmehr 396,92 EUR beträgt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 92, 708, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 418,32 EUR festgesetzt.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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.

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

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

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

Lütgebaucks

Beglaubigt

Gutmacher

Justizhauptsekretär

