

8 C 147/15

Abschrift



Verkündet am 01.09.2016

Gutmacher, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.	KRV KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kont- nän.
SB	04. OKT. 2016		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung

Urteil

In dem Rechtsstreit

Klägerin,

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 01.09.2016
durch die Richterin am Amtsgericht Mogk

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Beklagtenseite Sicherheit in selber Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 886,62 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Die Parteien sind durch Mietverhältnis über die Wohnung EG, in Bottrop miteinander verbunden. Das Mietverhältnis begann am 01.11.1999, das Haus, in dem die Wohnung sich befindet ist aus dem Baujahr 1911, die Wohnung hat eine Größe von 79,72 qm, der bisher geschuldete Nettokaltmietzins beträgt 261,39 EUR, die Wohnung hat kein Badezimmer, eine Heizung oder ein Ofen sind in der Wohnung nicht vorhanden, der Beklagte hat einen Einzelheizofen im Nachhinein selbst eingebaut, eine Gartennutzung sieht der Mietvertrag nicht vor. Mit Schreiben vom 26.01.2015 forderte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung zum 01.04.2015 von der bisherigen Miete um 21,11 EUR auf 282,50 EUR. Die Klägerin stützte ihr Begehren auf den Mietspiegel der Stadt Bottrop vom 01.09.2014. Ausgehend von einer Baualtersklasse bis 1948 zog die Klägerin bei der Berechnung der erhöhte Miete 10 Punkte für das Merkmal „ohne Heizung und ohne Bad“ ab, weitere 3 Punkte zog sie für „einfache Wohnlage“ ab. Für das Merkmal „aufgelockerte Bauweise“ und „EG-Wohnung mit alleiniger Gartennutzung“ addierte die Klägerin 5 Punkte und 3 Punkte hinzu, so dass sich nach der Berechnung der Klägerin ausgehend ein Minus von 5 Punkten ergab. Danach errechnet die Klägerin einen Quadratmeterpreis von 4,00 EUR/qm. Wegen der weiteren Einzelheiten der Berechnung wird auf das Mieterhöhungsschreiben vom 26.01.2015 (Anlage zur Klageschrift, Bl. 6 dGA) Bezug genommen.

Die Klägerin vertritt die Auffassung, dass für die Gartennutzung ein Zuschlag von 5 Punkten vorzunehmen sei, denn der Beklagte könne den Garten nutzen, ob er dies tatsächlich tue, sei für den Zuschlag irrelevant. Zudem vertritt die Klägerin die Auffassung, dass für die Heizungssituation ein Abschlag von 8 Punkten angemessen sei. Ein weiterer Zuschlag sei für die aufgelockerte Bauweise vorzunehmen, hier sei ein Zuschlag von 3 Punkten angemessen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten kostenpflichtig zu verurteilen, der Erhöhung der Nettomiete für die Wohnung 46238 Bottrop, Erdgeschoss, von bisher monatlich 261,39 EUR (zzgl. Nebenkosten wie bisher) um 21,11 EUR auf dann 282,50 EUR (zzgl. Nebenkosten wie bisher) mit Wirkung ab dem 01.04.2015 zuzustimmen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er vertritt die Auffassung, dass für die Merkmale „kein Badezimmer, keine Heizung“ ein Abzug von jeweils 10 Punkten, insgesamt also 20 Punkten erfolgen müsse. Dies, weil hier gar kein Badezimmer vorhanden sei und eben auch kein Ofen. Der Mietspiegel gehe bei seiner Bewertung davon aus, dass jedenfalls ein Badezimmer

auf dem Flur oder anderswo im Haus vorhanden sei und dass bei fehlender Heizung wenigstens ein Ofen für Kohle, Gas oder Öl, wenigstens aber ein Nachtspeicherheizgerät vorhanden sei. Dies sei hier ebenfalls nicht der Fall, so dass ein höherer Abschlag gemacht werden müsse. Ein Zuschlag für eine Gartennutzung sei nach Auffassung des Beklagten nicht vorzunehmen, da der Beklagte mietvertraglich keinen Anspruch auf die Gartennutzung habe.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze sowie Urkunden Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten von Herrn vom 05.04.2016 (Bl. 47 dGA) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 Abs. 1 BGB, denn die begehrte Erhöhung liegt über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein Zuschlag für eine Gartennutzung ist nicht gerechtfertigt, nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zudem zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete bei 3,22/qm, für die Wohnung des Beklagten demnach bei 256,70 EUR liegt. Der Beklagte zahlt damit bereits einen Mietzins (261,39/Monat), der über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

1. Ein Zuschlag für eine Gartennutzung ist vorliegend nicht vorzunehmen, da die Nutzung eines Gartens nicht Gegenstand des Mietvertrages ist. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Mieter keinen durchsetzbaren Anspruch auf eine Gartennutzung hat. Dann aber ist eine eventuell stillschweigend gewährte Nutzung eines Gartens nicht im Rahmen der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen. Richtigerweise ist dieser Punkt mit 0 in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einzustellen.

2. Im Übrigen steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass ausgehend von dem Mietrichtwert von 4,30 EUR/qm ein Abschlag von 18 Punkten, insgesamt also von 1,08 EUR zu machen ist. Der Sachverständige Stratmann kommt in seinem Gutachten vom 05.04.2016 zu dem Ergebnis, dass sich insgesamt ein Abzug von 18 Punkten darstellt und dass unter Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge ein Nettomietzins in Höhe von 3,22 EUR/qm die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. Der Sachverständige kommt zu diesem Ergebnis durch umfassende Bewertungen des streitgegenständlichen Mietobjekts. Dem Gutachten sind eine Vielzahl von

Lichtbildern sowie Skizzen beigelegt, so dass das Ergebnis des Gutachtens bereits dadurch nachvollziehbar und das gefundene Ergebnis schlüssig ist. Insofern ist zu berücksichtigen, dass der Sachverständige bezüglich des Streitpunktes zu den Ausstattungsmerkmalen „ohne Bad/ohne Heizung“ zu dem Ergebnis kommt, dass insgesamt ein Abschlag von 10 Punkten vorzunehmen ist, demnach der Wert, den auch die Klägerin angesetzt hat. Der Abschlag bezüglich der Lage des Mietobjektes wird von dem Sachverständigen umfassend anhand der tatsächlichen Begebenheiten begründet. So stellt der Sachverständige fest, dass alle Wohnräume zur Straßenecke hin ausgerichtet sind und nicht, wie bei vergleichbaren Objekten zur Hofseite. Die damit einhergehende höhere Verkehrsimmissionsbelastung rechtfertigt aus Sicht des Sachverständigen den Abschlag von einem Punkt. Diese Feststellungen sind umfassend, schlüssig und nachvollziehbar, damit nicht in Zweifel zu ziehen. Auch die Abschläge bezüglich der Ausstattung des Wohnobjektes sind umfassend begründet und nachvollziehbar, insbesondere eine einfache Elektroinstallation sowie der unterdurchschnittliche Unterhaltungszustand, welchen der Sachverständige nachvollziehbar darlegt, lassen den festgestellten Abschlag nachvollziehbar erscheinen, Zweifel werden an dem gefundenen Ergebnis auch insofern nicht erhoben, dies insbesondere auch deshalb, weil die Feststellungen sich im Rahmen der Angaben des Mietspiegels, Stand 01.09.2014 bewegen. Dort ist ein Abschlag für eine fehlende Elektroinstallation von 3 Punkten vorgesehen, bei einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand bei Häusern mit der Baualtersklasse bis 1977 ein Abschlag von bis zu 4 Punkten. Die Feststellungen des Sachverständigen bewegen sich auch insofern in diesem Rahmen.

Der Einwand der Klägerseite, dass der Sachverständige verkennt, dass es sich bei dem Objekt nicht um eine typische Wohnung in einem Mehrfamilienhaus handle, sondern um ein Zechenhaus aus den 20er Jahren, kann nicht nachvollzogen werden. Zum einen ist nicht nachvollziehbar, mit welcher Konsequenz die Klägerin diesen Einwand erhebt. Es kann hier nicht nachvollzogen werden und wird von der Klägerseite auch nicht erläutert, weshalb es eine andere Bewertung und Einordnung nach sich gezogen hätte, wenn der Sachverständige das Objekt wie ein Zechenhaus aus den 20er Jahren behandelt hätte. Zum anderen hat der Sachverständige aber die Gegebenheiten vor Ort rein tatsächlich zu bewerten. Danach hat der Sachverständige, belegt durch eine Vielzahl von Fotos und Grundrissen, festgestellt, dass es sich hier um ein Haus handelt, welches mehrere Wohnungen beinhaltet. Genau das ist aber auch die tatsächliche Situation. Es kann schon nach den Grundrissen nicht von einem Einfamilienhaus die Rede sein. Ein eigener separater Eingang macht ein Mietobjekt noch nicht zu einem Einfamilienhaus. Es geht bei dieser Einordnung vielmehr darum, ob in unmittelbarer Nähe weitere Mietparteien wohnen, die durch die Wände wahrzunehmen sind und denen man auf den Gemeinschaftsflächen begegnet. Ein Einfamilienhaus weist lediglich die Geräusche auf, die von einer Familie ausgehen. Wohnen mehrere Parteien in einem Haus, so gehen auch von mehreren Parteien Geräusche aus. Dass dann ein eigener Eingang vorhanden ist und möglicherweise Gemeinschaftsräume zur eigenen Nutzung vorgesehen sind, ändert an der Beurteilung aus den genannten Gründen nichts. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige gerade nicht verkannt

hat, dass es sich um ein typisches Zechenhaus aus dem Jahre 1912 handelt (vgl. Bl. 5 oben des Gutachtens).

Sofern die Klägerin moniert, der Sachverständige hätte nicht konsequent gehandelt und einen weiteren Abschlag für einen nicht abgeschlossenen Wohnraum vergessen, so ist festzuhalten, dass die Feststellungen des Sachverständigen auf der Sachkunde des Sachverständigen beruhen, wenn danach ein solcher Abschlag nicht zu machen ist, dann besteht deshalb kein Grund an dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens zu zweifeln. Zumal es sich insofern um einen für die Klägerin günstigen Punkt handelt.

Sofern die Klägerin Ställe und Gärten anführt und moniert, dass der Sachverständige den Garten nicht berücksichtigt hat, so handelt es sich bei der Frage der Berücksichtigung eines Gartens um eine Rechtsfrage, die ohnehin nicht von einem Sachverständigen beantwortet werden kann, sondern die vom Gericht zu beantworten ist. Dass Sachverständige auch Ausführungen zu Rechtsfragen machen ist regelmäßig der Fall und liegt daran, dass sich tatsächliche und rechtliche Fragen oft vermischen bzw. ineinander greifen. Deshalb wird ein Gutachten nicht falsch und unverwertbar. Insofern kommt es darauf an, dass das Gericht sich bezüglich der zu beantwortenden Rechtsfrage nicht auf das Gutachten stützt, sondern die Rechtsfrage aus sich heraus entscheidet. Wie oben dargestellt hat das Gericht die Rechtsfrage der Gartennutzung selbst entschieden und sich nicht von den Feststellungen des Sachverständigen leiten lassen.

Sofern die Klägerin rügt, dass der Abschlag für eine unterdurchschnittliche Elektroinstallation nicht nachvollzogen werden kann, so ist auch insofern zu beachten, dass die Feststellungen des Sachverständigen auf dessen Sachkunde beruhen. Es gibt wie bereits oben ausgeführt keinen Grund, an der Sachkunde des Sachverständigen zu zweifeln, denn alle Ergebnisse sind schlüssig und auch aus Laiensicht nachvollziehbar. Die Klägerin führt auch gar nicht aus, weshalb die Elektroinstallation normal durchschnittlich ist. Sie beschränkt sich darauf, die Feststellungen des Sachverständigen anzugreifen, begründet dies jedoch nicht. Das Zitat eines BGH-Urteils stellt jedenfalls keine Begründung dar. Sofern sich der Vortrag auf die Passage beziehen soll, dass der Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen Geräte möglich sei. Weshalb dies bei dem streitgegenständlichen Objekt jedoch der Fall sein soll, begründet die Klägerin nicht schlüssig. Es kann hier also nicht nachvollzogen werden, weshalb die Klägerin meint, die Feststellungen des Sachverständigen seien bzgl. der Elektroinstallation falsch. Mangels konkreten Vortrages und nachvollziehbaren Feststellungen des Sachverständigen bestehen auch insofern keine Zweifel an dem gefundenen Sachverständigenenergebnis.

Insgesamt sind die Feststellungen des Sachverständigen damit glaubhaft, Zweifel an der Sachkunde des Sachverständigen bestehen nicht.

3. Dem Antrag der Klägerin auf Einholung eines „Obergutachtens“ war nicht nachzukommen. Die Einholung eines „Obergutachtens“ sieht die ZPO schon nicht vor. Nach § 412 Abs. 1 ZPO kann das Gericht ein neues Gutachten durch dieselben oder durch andere Sachverständige einholen, sofern es das Gutachten für

ungenügend erachtet. Wie bereits unter Ziffer 2. Dargestellt, hält das Gericht das vorliegende Gutachten des Sachverständigen gerade nicht für ungenügend. Damit bestand auch kein Raum für die Einholung eines neuen Gutachtens.

Nach § 412 Abs. 2 ZPO kann das Gericht die Begutachtung durch einen anderen Sachverständigen anordnen, wenn ein Sachverständiger nach Erstattung des Gutachtens mit Erfolg abgelehnt ist. Hier gibt es kein Ablehnungsgesuch des Sachverständigen Stratmann. Der Antrag konnte demnach auch nicht auf § 412 Abs. 2 ZPO gestützt werden.

4. Die Kostenentscheidung sowie der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

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.

Mogk