

Amtsgericht Coesfeld

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 558 a Abs. 1 BGB

- 1. 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.**
- 2. 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.**

AG Coesfeld, Urteil vom 04.02.2020; Az.: 4 C 279/19

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

(ohne Tatbestand gem. § 313 a ZPO)

Die Klage ist unbegründet.

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

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.

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.

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.

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.

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.

Die Klage war daher abzuweisen.

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