
Datum: 08.07.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 33/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0708.203C33.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- Ohne Tatbestand gemäß § 313a ZPO -

1

Entscheidungsgründe:

2

Die Klage ist unzulässig.

3

Zunächst ist festzuhalten, dass vorliegend die Anwendung der mieterschützenden Vorschriften der §§ 557 bis 561 BGB nicht gemäß § 549 Abs. 3 BGB ausgeschlossen ist. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um Wohnraum in einem Studentenheim i.S.d. § 549 Abs. 3 BGB handelt. Dabei folgt aus dem Gesetzeszweck, dass der Begriff des Studentenheimes restriktiv ausgelegt werden muss und in der Regel voraussetzt, dass das Wohngebäude ausschließlich oder überwiegend zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Unterbringung einer Vielzahl von Studenten für die Dauer ihrer Ausbildung bestimmt ist, wobei die Aufnahme dieses Personenkreises nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung sondern zu fremdnützigen Zwecken erfolgt (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 549 Rn. 32 m.w.N.). Dafür, dass vorliegend mit der Vermietung der möblierten Zimmer fremdnützige Zwecke verfolgt werden, fehlt es an Anhaltspunkten. Jedenfalls ist es nicht ausreichend, dass sämtliche Räume von Studenten bewohnt werden, denn nur durch den Umstand, dass die Bewohner hinsichtlich eines sozialen Merkmales übereinstimmen, wird

4

aus einem Mietshaus noch kein Heim im Sinne der Vorschrift, abgesehen davon, dass in dem Gebäude anscheinend auch nur überwiegend und nicht ausschließlich Studenten wohnen.

Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers vom 26.08.2009 genügt jedoch den Anforderungen des § 558a BGB nicht. 5

Zwar entspricht es herrschender Auffassung, dass der Vermieter zur Begründung ausschließlich Wohnungsmieten aus dem eigenen Bestand und auch aus demselben Gebäude heranziehen kann (vgl. Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., S. 435 m.w.N.). 6

In seinem Mieterhöhungsverlangen nimmt der Kläger zur Begründung der Erhöhung Bezug auf vier seiner Auffassung nach vergleichbare Wohnungen im selben Hause, deren Vermieter er ebenfalls ist. Es handelt sich ebenfalls um möblierte Zimmer, darunter unstreitig zwei Zimmer, die zu derselben Wohnung bzw. Wohngemeinschaft gehören, zu der auch das möblierte Zimmer des Beklagten gehört. Dies ist nicht ausreichend. 7

Aus § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB ergibt sich, dass die Vermittlung der vom Vermieter geforderten ortsüblichen Vergleichsmiete über die Benennung von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen erfolgt. Der Kläger hat jedoch nicht nur vergleichbare andere Wohnungen benannt, sondern teilweise auf die identische Wohnung zurückgegriffen, indem er die Räume der Mieter B. und H. benannt hat. Der Beklagte und diese Mieter nutzen die neben den einzelnen Zimmern vorhandene, sonstige Fläche der Wohnung mit. Zwar ist ausweislich des Mietvertrages ausdrücklich nur das einzelne Zimmer Mietgegenstand, jedoch sind die Nebenräume ausdrücklich zur Mitbenutzung überlassen und gem. § 7 des Mietvertrages wird die Miete für das gemietete Zimmer und alle zur Benutzung überlassenen Einrichtungen gezahlt, also auch für die zur gemeinsamen Benutzung überlassene Fläche der Wohnung. Indem der Kläger auf zwei Zimmer aus derselben Wohnung bzw. Wohngemeinschaft zurückgegriffen hat, hat er keine hinreichend vergleichbaren, anderweitigen Wohnungen benannt, sondern solche, die teilweise identische Nutzungsflächen aufweisen. Gemäß den §§ 558, 558a BGB soll die ortsübliche Vergleichsmiete begründet werden, nicht jedoch die wohnungsübliche Vergleichsmiete. 8

Daneben hat der Kläger im Erhöhungsverlangen nur noch zwei andere Wohnungen bzw. Zimmer benannt, so dass die erforderliche Mindestanzahl von Vergleichswohnungen unter Außerachtlassung der zwei Zimmer aus derselben Wohnung bzw. Wohngemeinschaft unterschritten ist. 9

Hinzu kommt des weiteren, dass der Kläger in seinem Mieterhöhungsverlangen lediglich die absolute Miethöhe der zu Vergleichszwecken herangezogenen Wohnungen bzw. Zimmer benennt. In der Regel ist jedoch die absolute Miethöhe für den Mieter nur dann aussagekräftig genug, wenn die Wohnungen exakt gleich groß sind, vielmehr ist die Kenntnis der Quadratmetermiete für den Mieter von entscheidender Bedeutung (Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 558a Rn. 46 m.w.N.; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Aufl., § 558a Rn. 119, 133). Eine Quadratmetermiete ist nicht angegeben, sondern lediglich der Hinweis, die Wohnungen seien "nahezu identisch". Wenn schon die Quadratmetermiete nicht angegeben ist, hätte es zumindest der Angabe der Fläche der zur Begründung herangezogenen Zimmer bedurft, um dem Mieter die Informationen zu Teil werden zu lassen, die er zur Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens benötigt. Zwar benennt der Kläger für die Zimmer aus derselben Wohnung nun mit Schriftsatz vom 30.04.2009 noch die Größe der Zimmer, aber nicht für die weiteren Zimmer, so dass auch keine hinreichende Nachbesserung i.S.d. § 558b Abs. 3 BGB vorliegt. 10

Das Mieterhöhungsverlangen des Klägers genügt den gesetzlichen Anforderungen in formeller Hinsicht mithin nicht. Mangels Vorliegens eines wirksamen Erhöhungsverlangens als besonderer Sachentscheidungsvoraussetzung für den Zustimmungsprozess (vgl. BGH NZM 2006, 652), unterlag die Klage der Abweisung als unzulässig.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11 , 711, 713 ZPO.

12

Streitwert: 504,00 €.

13