
Datum: 07.09.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 188/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0907.201C188.11.00

Tenor:

Die Klage wird als unzulässig abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

TATBESTAND:

- | | |
|---|---|
| | 1 |
| Aufgrund eines Mietvertrages vom 16.05.1985 ist der Beklagte Mieter und der Kläger Vermieter der im 2. Obergeschoß des Hauses N. Straße in Köln gelegenen Eigentumswohnung Nr. 4. Die vertragliche Miete betrug zuletzt netto 775,00 € monatlich zzgl. Nebenkostenvorauszahlungen. | 2 |
| Bei Abschluß des Mietvertrages vereinbarten die ursprüngliche Vermieterin und der Beklagte, dass sowohl die Vermieterseite als auch die Mieterseite bestimmte Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchführen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 16.05.1985, Anlage K 2, Bl. 14 d. A., Bezug genommen. | 3 |
| Mit Schreiben seiner Hausverwaltung vom 18.02.2011 verlangte der Kläger vom Beklagten die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete auf 843,60 € monatlich. Dem Schreiben lag eine Kopie des Kölner Mietspiegels vom 01.11.2010 bei. Hinsichtlich der Einordnung in eine Baualtersklasse enthielt das Mieterhöhungs- verlangen die folgende Erläuterung: „Die Wohnung ist in die Baualtersgruppe 3 einzuordnen, da sie alle Kriterien an eine modernisierte | 4 |

Wohnung erfüllt, die der Mietspiegel in seinen allgemeinen Erläuterungen (auf der Rückseite) aufführt.“ Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Mieterhöhungsverlangens wird auf das Schreiben vom 18.02.2011, Anlage K 4, Bl. 16 d. A., Bezug genommen.

Der Beklagte stimmte dem Mieterhöhungsverlangen innerhalb der gesetzten Frist nicht zu. 5

Der Kläger beantragt, 6

den Beklagten zu verurteilen, einer Mieterhöhung für die von ihm bewohnte Wohnung im Hause N. Straße in 50678 Köln von bislang 775,00 € monatlich zzgl. Nebenkosten, auf 843,60 € monatlich zzgl. Nebenkosten ab dem 01.05.2011 zuzustimmen. 7

Der Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Der Beklagte ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei bereits formell unwirksam. 10
Ferner ist der Beklagte der Auffassung, daß die vom Beklagten erbrachten Modernisierungsmaßnahmen nicht zur Erhöhung der Nettomiete herangezogen werden dürften.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: 11

Die Klage ist unzulässig. 12

Das Gericht bleibt bei seiner in der Verfügung vom 29.06.2011 im Rahmen eines Hinweises geäußerten Ansicht, dass der Klage kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist. Die Überlegungsfrist des Mieters aus § 558 b Abs. 2 BGB ist deshalb nicht in Gang gesetzt worden, weshalb eine besondere Zulässigkeitsvoraussetzung der Klage fehlt. 13

Das Mieterhöhungsverlangen ist formell unwirksam, weil es nicht hinreichend begründet worden ist. Gemäß § 558 a Abs. 1 BGB ist das Erhöhungsverlangen dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen. Die Begründung soll dem Mieter die Möglichkeit geben, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Hierfür ist erforderlich, dass die Begründung dem Mieter „konkrete Hinweise“ auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt (vgl. BGH, NZM 2004, 219 f.; BGH NZM 2008, 164 f.). Zwar dürfen an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss in formeller Hinsicht jedoch Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (BGH NZM 2008, 164 f.). 14

Stützt der Vermieter sich wie hier auf vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen und möchte er das Gebäude abweichend vom Jahr der Bezugsfertigkeit in eine andere Baualtersgruppe einordnen, so genügt es nach Auffassung des Gerichts nicht, wenn er pauschal behauptet, alle Kriterien an eine modernisierte Wohnung seien erfüllt. Insbesondere genügt der Verweis auf Erläuterungen in einem Mietspiegel nicht dem Erfordernis der Angabe konkreter Tatsachen, aus denen die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung hergeleitet wird. Dabei kann dahinstehen, ob der formellen Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens bereits der fehlerhafte Verweis auf die „allgemeinen Erläuterungen“ entgegensteht. Die Modernisierung wird abweichend vom Hinweis des Mieterhöhungsverlangens im Mietspiegel 15

unter „Besondere Erläuterungen“ behandelt.

Nr. 5 der besonderen Erläuterungen des Kölner Mietspiegels (Stand November 2010) lautet: „ 16
Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende
Wertverbesserungen neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende
Tatbestände vorliegen: (...) In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der
Gruppe 3.“

Da sich selbst bei Vornahme aller Modernisierungsmaßnahmen ausweislich dieser Regelung 17
die Mieten an denen der Gruppe 3 lediglich „orientieren“, kann das ursprüngliche
Errichtungsjahr des Gebäudes bei der Bemessung der ortsüblichen Miete nicht außer Acht
gelassen werden, so dass die Angabe des Baujahres für die Prüfungsmöglichkeit des Mieters
unerlässlich ist (vgl. AG Hamburg, WuM 1996, 346). Aus dem Wort „orientieren“ folgt nach
Auffassung des Gerichts, dass auch bei Vorliegen aller der in der Erläuterung genannten
Tatbestände nicht automatisch die Neubauklasse heranzuziehen ist. Vielmehr ist ausgehend
vom wirklichen Baualter des Hauses zu prüfen, ob die einzelnen Baumaßnahmen den
Standard dieser Baualtersklasse tatsächlich entscheidend verändert haben und dies zudem
in einer Weise, dass von einem Neubau auszugehen ist. Außer durch eine Einordnung in ein
anderes Rasterfeld können Sanierungsmaßnahmen nämlich auch dadurch honoriert werden,
dass in dem ursprünglichen Rasterfeld Zuschläge zum Mittelwert vorgenommen werden (vgl.
AG Hamburg, a. a. O.).

Das Mieterhöhungsverlangen vom 18.02.2011 enthält hinsichtlich der Einordnung in eine 18
Baualtersgruppe jedoch weder konkrete Hinweise zu den vorgenommenen
Modernisierungsmaßnahmen noch eine Angabe des Errichtungsjahres des Gebäudes.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 11, 711, 19
709 ZPO.

Streitwert: bis 900,00. 20