
Datum: 29.05.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 89/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0529.219C89.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der vollstreckbaren Forderung abwenden, wenn nicht der Beklagte in dieser Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand: 1

Der Beklagte ist hinsichtlich der von ihm bewohnten Wohnung Mieter der Klägerin. Der Mietvertrag weist eine monatliche Miete (Grundmiete) von 440,- € sowie 50,- € für Garage und 80,- € Betriebskostenvorauszahlung als Gesamtmiete mit 570,- € aus. Die Klägerin bat mit Schreiben vom 18.10.2011 um Zustimmung zur Erhöhung der Grundmiete auf 465,- € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung von mtl. 80,- € unter Berechnung der neuen Gesamtmiete mit 595,- €. 2

Die Klägerin meint, sie habe sich bei dem Mischmietverhältnis auf die Erhöhung der Grundmiete für den Wohnanteil beschränken können. Ein Mieterhöhungsverlangen könne in einem solchen Fall hinsichtlich des Wohnanteils auf den örtlichen Mietspiegel – wie hier – und hinsichtlich der grundstückszugehörigen Garage auf die ortsübliche Garagenmiete gestützt werden. Der Vermieter könne das Erhöhungsverlangen auf den Wohnungsanteil beschränken. 3

Die Klägerin beantragt, 4

5

den Beklagten zu verurteilen, einer Erhöhung der Grundmiete für die im 1. Obergeschoss/links des Hauses T. Straße 46 in Köln gelegene, ca. 55,68 qm große Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC, Kellerraum sowie dazu gehöriger Garage von zur Zeit 440,- € pro Monat zuzüglich einer Garagenmiete von 50,- € mit Wirkung ab dem 1.1.2012 auf eine neue Grundmiete von 465,- € pro Monat zuzüglich einer Garagenmiete von 50,- € zuzustimmen.

Der Beklagte beantragt, 6

die Klage abzuweisen. 7

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes und der Beweiserbieten wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlage Bezug genommen. Die Klägerin ist darauf hingewiesen worden, dass nach Auffassung des Gerichts die Mietzinsstruktur in Frage gestellt wird, wenn der Grundmiete ausdrücklich Garagenmiete an die Seite gestellt und keine zusammenhängende Nettomiete gefordert wird. 8

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 9

Die Klage ist unzulässig. 10

Die Klagefrist als Prozessvoraussetzung im Verfahren gemäß §§ 558 ff. BGB kann nur durch ein formell ordnungsgemäßes Zustimmungsverlangen in Gang gesetzt werden, das der befassende Richter nach seiner der Klägerin mitgeteilten Auffassung ihrem Schreiben vom 18.10.2011 nicht zu entnehmen vermag. Die Mietzinsstruktur, wie sie letztlich auch von der Klägerin angenommen wird, kommt nicht zum Ausdruck und es kann nicht dem Mieter überlassen bleiben, die gemachten Angaben in dem rechtlich zutreffenden Sinne zu interpretieren. Die Rechtsfolgen müssen eindeutig abzusehen sein. 11

Es liegt ein einheitliches Mietverhältnis vor, auch wenn im Mietvertrag zwei Beträge ausgewiesen werden, die der „Garage“ und der (Rest-)Wohnung zuzuordnen sind. Ihre Summe wird nicht gesondert dargestellt und ist gleichwohl doch die Größe die bei dem vorliegenden Mischmietverhältnis im Verfahren gemäß §§ 558 ff. BGB anzupassen ist. Die Vorschriften gelten nur für Wohnraummietverhältnisse und sind auch bei umfasster Garage anzuwenden, weil die Wohnung regelmäßig eindeutig im Vordergrund steht und das Vertragsverhältnis bestimmt. In Frage steht weiter nicht, dass die üblichen Mietspiegel Vergleichsmieten nur für Wohnungen ergeben und die Garage als zusätzlicher Teil der Mietsache mit einem üblichen Entgelt hinzugerechnet werden muss. Dabei geht es aber nach der von dem befassenden Richter vertretenen Meinung nur um die Berechnung der einheitlichen Nettomiete, bei der der Vermieter die Garage völlig unberücksichtigt lassen bzw. mit dem bisherigen Wert ansetzen mag. Er muss nur klarstellen, dass er die Zustimmung zur Nettomiete fordert. Die Klägerin hat indes das Verlangen ausdrücklich auf die Grundmiete gerichtet und die Erhöhung von 440,- € auf 465,- € sogar noch mit 5,7 % besonders mitgeteilt. Auch soweit danach die Gesamtmiete einschließlich Stellplatz mit 595,- € ausgewiesen wird, erfolgt nicht die für den Empfänger nötige Ausrichtung. Nicht einmal der Klageantrag fasst die erhöhte Grundmiete mit der Garagenmiete in der gebotenen Weise zusammen. Die entsprechende Meinung ist in dem von dem Klägervertreter nachgereichten Auszug aus dem Kommentar von Stornel zu 605c in der Fußnote 132 angeführt. 12

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 13

Streitwert: 300,- € 14

