
Datum: 10.04.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 463/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0410.221C463.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Der Beklagte ist aufgrund des Mietvertrages vom 30.09.1994 Mieter einer Wohnung im Dachgeschoss des Hauses T. Allee in Köln. Die Klägerin hat das Eigentum an dem Haus später erworben und ist seither Vermieterin der Wohnung. Mit Schreiben vom 18.09.2010 verlangte die Klägerin vom Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Nettomiete von 485,73 Euro auf 581,35 Euro ab dem 01.12.2010. Dies stellte eine Nettomiete von 7,55 Euro pro Quadratmeter dar. Mit Schreiben vom 08.10.2010 erklärte der vom Beklagten bevollmächtigte Mieterverein Köln gegenüber der Klägerin, es werde eine „Zustimmung auf eine neue Kaltmiete von 7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter“ erklärt. Der Beklagte zahlte jedoch auch danach die monatliche Nettomiete von 485,73 Euro weiter und nicht die Nettomiete von 581,35 Euro. Mit der Klage macht die Klägerin die Differenz zwischen den genannten Nettomieten in Höhe von 95,62 Euro für zwölf Monate geltend (Dezember 2010 bis November 2011; insgesamt 1.147,44 Euro).

2

Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte habe vertreten durch den Mieterverein Köln wirksam der Mieterhöhung zugestimmt. Das Schreiben des Mieterverein Köln sei so zu verstehen, dass der Gesamtnettomiete zugestimmt werde. Dies werde dadurch gestützt,

3

dass dort ausdrücklich ausgeführt werde, dass die erhöhte Miete (nicht nur die Quadratmetermiete) gezahlt werde, wenn die nach Auffassung des Mietervereins vorhandenen Mängel beseitigt seien.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.147,44 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 95,62 Euro seit dem 04.12.2010, 05.01.2011, 04.02.2011, 04.03.2011, 04.04.2011, 05.05.2011, 04.06.2011, 04.07.2011, 04.08.2011, 04.09.2011, 05.10.2011 und 05.11.2011 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Ansicht, das Schreiben des Mieterverein Köln vom 08.10.2010 beinhalte keine wirksame Zustimmung zur Mieterhöhung, da die Zustimmung lediglich auf eine neue Kaltmiete von 7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter erfolgt sei. Es sei eine Zustimmung zu einer Gesamtnettomiete erforderlich. Bei der Angabe der Quadratmetermiete handele es sich lediglich um einen Berechnungsfaktor und deshalb reiche es nicht aus, nur dieser zuzustimmen. Die Klage sei mangels wirksamen Zustimmungsverlangens und wegen Ablaufs der Klagefrist unbegründet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von 1.147,44 Euro gegen den Beklagten nicht zu.

Die Klägerin kann von dem Beklagten die jeweilige Miete in Höhe von 95,62 Euro für die Monate Dezember 2010 bis November 2011 nicht aus § 535 Abs. 2 BGB fordern. Eine Vereinbarung hinsichtlich einer monatlichen Gesamtnettomiete von 581,35 Euro liegt zwischen den Parteien nicht vor. Eine wirksame Mieterhöhung nach §§ 558 ff. BGB ist nicht erfolgt. Die von dem Beklagten, vertreten durch den Mieterverein Köln, im Schreiben vom 08.10.2010 erklärte Zustimmung zu einer „Kaltmiete von 7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter“ stellte keine ordnungsgemäße und wirksame Zustimmung zu einer Mieterhöhung im Sinne des § 558 b BGB dar. Der Beklagte würde jedoch nach § 558 b Abs. 1 BGB nur dann die erhöhte Miete schulden, wenn er der Mieterhöhung wirksam zugestimmt hätte.

§ 558 BGB räumt dem Vermieter unter den im Gesetz näher aufgeführten Voraussetzungen gegenüber dem Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zu einer Vertragsveränderung bezüglich der Miethöhe ein (Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, 2011, § 558 b BGB, Rn. 11). Die Erklärung des Mieters muss die Erfüllung dieses Anspruchs des Vermieters darstellen (Börstinghaus, a. a. O.). Die vom Mieter abgegebene Willenserklärung muss sich auf die künftig zu zahlende neue Miete beziehen (Börstinghaus, a. a. O., m. w. N.). Eine Zustimmung, die sich nur auf den Erhöhungsbetrag bezieht oder auf eine Quadratmetermiete, ist nicht ausreichend (Börstinghaus, a. a. O.). Die Zustimmung muss sich vielmehr auf die Gesamtmiete für die Wohnung beziehen (Börstinghaus, a. a. O.).

Diesen Anforderungen genügt die von dem Beklagten im Schreiben vom 08.10.2010 erklärte Zustimmung nicht. Darin erklärt der vom Beklagten bevollmächtigte Mieterverein Köln ausdrücklich, es werde eine „Zustimmung auf eine neue Kaltmiete von 7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter“ erklärt. Damit wird aber keine Zustimmung zur neuen monatlichen Nettokaltmiete von 581,35 Euro erklärt. Eine wirksame Zustimmung hätte nach dem oben Dargestellten die neue monatliche Nettokaltmiete von 581,35 Euro nennen müssen. Die ausdrückliche Zustimmung nur hinsichtlich der Quadratmetermiete ist nicht ausreichend. Da die Willenserklärung des Mieters eine Vertragsänderung bewirken soll, muss sie auch die monatliche Gesamtnettomiete benennen, denn auch im ursprünglichen Mietvertrag vom 30.09.1994 ist nur die monatliche Gesamtmiete genannt und nicht die Quadratmetermiete. Hinzu kommt, dass sich dem Schreiben des Mieterverein Köln vom 08.10.2010 nicht ergibt, ob der Beklagte von der selben Quadratmeterzahl der Wohnung ausgeht wie die Klägerin. Auch der Mietvertrag vom 30.09.1994 enthält keine Angaben dazu, wie groß die Wohnfläche der Wohnung ist (s. § 1 des Mietvertrages). Damit ist aber keine konkrete Quadratmeterzahl hinsichtlich der Wohnfläche zwischen den Parteien vereinbart, so dass offen bleibt, von welcher Gesamtnettomiete der Beklagte im Schreiben vom 08.10.2010 ausgeht. Ob zwei übereinstimmende Willenserklärungen vorliegen, die zu einer Vertragsänderung führen können, bleibt damit letztlich offen. Auch dies spricht dafür, dass die bloße Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf „7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter“ keine wirksame Zustimmung im Sinne des § 558 b BGB darstellt.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist das Schreiben des Mieterverein Köln vom 08.10.2010 auch nicht so zu verstehen, dass der Gesamtnettomiete zugestimmt werde. Dies ergibt sich auch nicht daraus, dass in dem Schreiben ausgeführt wird, die erhöhte Miete werde gezahlt, wenn die geltend gemachten Mängel beseitigt werden. Die Zustimmung bezieht sich ausdrücklich auf eine „neue Kaltmiete von 7,55 Euro pro Monat und Quadratmeter“. Angesichts dessen lässt sich das Schreiben nicht dahingehend auslegen, dass der von der Klägerin geforderten neuen Gesamtnettomiete zugestimmt wird. Es wird auch lediglich ausgeführt, „die erhöhte Miete“ werde erst dann zur Anweisung gebracht, wenn die genannten Mängel beseitigt seien. Dem lässt sich aber nicht entnehmen, dass damit die Gesamtnettomiete von 581,35 Euro gemeint ist.

Da die Klage bereits deshalb unbegründet ist, weil keine wirksame Zustimmung des Beklagten zur neuen monatlichen Gesamtnettomiete von 581,35 Euro vorliegt, können die Einwendungen des Beklagten, die Miete sei aufgrund eines Feuchtigkeitsschadens (Wasserflecken) mit Schimmelbildung im Kinderzimmer, eines fehlenden ordnungsgemäßen Wasserdrucks und eines Fensters im Badezimmer, das sich nicht ordnungsgemäß öffnen und schließen lasse, dahingestellt bleiben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Streitwert:

1.147,44 Euro

--	--