
Datum: 09.08.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 59/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0809.206C59.13.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Zustimmung zu einer Mieterhöhung.

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten Mieter einer Wohnung im Hause F. Straße 171 in Köln. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Aufzug in mittlerer Wohnlage, das von 1990-2004 bezugsfertig wurde. Sie verfügt über eine Größe von 108,35 m² und ist mit Heizung und Bad/WC ausgestattet. Zudem verfügt die Wohnung über eine ca. 16 m² große Terrasse, die mit einem Glasdach und Seitenverglasung versehen ist, eine wärme- und schalldämmende Verglasung, eine Wärmedämmung von Außenwand und Dach nach neuesten Vorschriften sowie Parkettboden. Die Nettokaltmiete beträgt derzeit 955,90 EUR monatlich.

Mit Schreiben vom 27.2.2012 verlangte die Hausverwaltung G. Q. die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf nunmehr 1.045,90 EUR mit Wirkung zum 1.5.2012. Zur Begründung wurde angeführt, dass die Wohnung in Gruppe 4 D 3 des Mietspiegels der Stadt

1

2

3

4

Köln einzuordnen sei.

Mit Schreiben vom 22.3.2012 wies der Mieterverein Köln das Mieterhöhungsverlangen zurück mit der Begründung, dass eine besondere Ausstattung der Wohnung nicht vorliege. Die Wohnung verfüge lediglich über Parkettboden, der aber zudem schadhaft sei. Die Wohnung sei daher in Gruppe 4 D 2 einzuordnen. 5

Mit Schreiben vom 2.4.2012 widersprach die Hausverwaltung der vom Mieterverein vorgenommenen Einordnung in den Mietspiegel unter Aufzählung der weiteren besonderen Ausstattungsmerkmale der Wohnung. Dabei listete sie die große Terrasse mit Glasdach und Seitenverglasung, die wärme- und schalldämmende Verglasung, die Wärmedämmung von Außenwand und Dach nach neuesten Vorschriften sowie den Aufzug auf. 6

Mit Schreiben vom 25.4.2012 wies der Mieterverein das Mieterhöhungsverlangen erneut zurück. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagten zu verurteilen, einer Erhöhung der Nettokaltmiete für die Wohnung F. Straße 171 in Köln von bisher 955,90 EUR auf nunmehr 1.045,90 EUR mit Wirkung ab dem 1.5.2012 zuzustimmen. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Klage abzuweisen. 11

Die Beklagten sind der Ansicht, es liege schon keine wirksame Vertretung der Klägerin durch die Hausverwaltung vor. Ein entsprechendes Handeln für die Klägerin gehe aus dem Mieterhöhungsverlangen nicht hervor. 12

Das Mieterhöhungsverlangen sei zudem formell unwirksam, da hierin eine Angabe der besonderen Ausstattungsmerkmale fehle. Eine besondere Ausstattung liege im Übrigen nicht vor. 13

Wegen des weitergehenden Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 14

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Sander vom 1.3.2013 Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die Klage ist unzulässig. Besondere Zulässigkeitsvoraussetzung für die Zustimmungsklage ist der Ablauf der Überlegungsfrist des § 558 b Abs. 2 S. 1 BGB (vgl. BGH, Urt. v. 12.5.2004, VIII ZR 234/03). Diese ist von der Klägerin nicht eingehalten worden. Die Überlegungsfrist wird nur durch ein wirksames Mieterhöhungsverlangen in Gang gesetzt, welches hier wiederum nicht gegeben war. 17

Das Mieterhöhungsverlangen vom 27.2.2012 ist formell unwirksam. Zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens kann der Vermieter grundsätzlich auf einen Mietspiegel Bezug nehmen (§ 558 a Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das Mieterhöhungsverlangen muss in diesem Fall erkennen lassen, wie genau der Vermieter die Eingruppierung der Wohnung in den 18

Mietspiegel vorgenommen hat. Er muss mithin in dem Mieterhöhungsverlangen konkret angeben, warum sich aus dem Mietspiegel ergibt, dass er mit seinem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Miete nicht übersteigt (s. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 558 a Rn. 42). Hängt die Einordnung in ein bestimmtes Mietspiegelfeld, wie hier, davon ab, dass aus einer Liste von bestimmten Ausstattungsmerkmalen mehrerer Merkmale gegeben sein müssen, dann müssen die Merkmale, die nach Ansicht des Vermieters bei der Vertragswohnung gegeben sind, exakt bezeichnet werden, damit der Mieter dies überprüfen und der Vermieter die Merkmale nicht im Nachhinein austauschen kann (s. Schmidt-Futterer, a.a.O.). Dem ist das Mieterhöhungsverlangen vom 27.2.2012 nicht gerecht geworden. Besondere Ausstattungsmerkmale sind hierin nicht aufgezählt.	
Dieser Mangel des Mieterhöhungsverlangens ist auch nicht durch das Schreiben der Hausverwaltung vom 2.4.2012 geheilt worden. Ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen kann außerhalb eines Rechtsstreits grundsätzlich nur einheitlich im Ganzen neu erklärt und nicht, etwa durch das Nachschieben einer ausreichenden Begründung, nachgebessert werden (s. Stornel, Mietrecht aktuell, 4. Auflage 2009, Rn. IV 116).	19
Die Klägerin hat das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen auch nicht im Rahmen des hiesigen Rechtsstreits nach § 558 b Abs. 3 BGB nachgebessert. Ein ergänztes Mieterhöhungsverlangen hat die Klägerin im Rahmen des Rechtsstreits nicht formuliert, sondern den Klagantrag ausschließlich auf das ursprüngliche Erhöhungsverlangen vom 27.2.2012 gestützt. Die Klägerin hat ihren Klageantrag entsprechend nicht umgestellt und so etwa auf den späteren Wirkungszeitpunkt eines nachgeholten bzw. ergänzten Mieterhöhungsverlangens abgestellt.	20
Das Gericht war auch nicht verpflichtet, die Klägerin auf die Möglichkeit der Heilung hinzuweisen. Die Hinweispflicht nach § 139 ZPO bezieht sich nicht auf alternative Gestaltungsmöglichkeiten. So legt § 139 ZPO dem Gericht keine allgemeine Beratungs- oder gar Fürsorgepflicht auf. Zurückhaltung ist insbesondere dort geboten, wo das materielle Recht Gestaltungsrechte bietet. Ausreichend ist insoweit, dass das Gericht, wie vorliegend erfolgt, auf seine Bedenken gegen die Zulässigkeit der Klage, nämlich auf Mängel des Mieterhöhungsverlangens hinweist (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O. § 558 b Rn. 171).	21
Darüber hinaus hat die Klägerin auf das ausdrückliche Bestreiten der Beklagten hin eine ausreichende Vertretung ihrerseits durch die Hausverwaltung nicht dargetan. Weder ein Handeln im Namen der Klägerin noch das Vorliegen einer entsprechenden Vollmacht sind aus dem Mieterhöhungsverlangen vom 27.2.2012 selbst erkennbar. Die Klägerin hat insoweit auch nicht vorgetragen, dass eine Vertretung ihrerseits aus den konkreten Umständen für die Beklagten erkennbar gewesen und etwa eine Bevollmächtigung der Hausverwaltung durch die Klägerin vorgelegen habe und dem Beklagten anderweitig bekannt gewesen sei. Da sich § 558 b Abs. 3 BGB nur auf die Anforderung des § 558 a BGB bezieht, wäre eine Heilung einer unzureichenden Vertretung nach dieser Vorschrift schon nicht möglich.	22
Ob die von der Klägerin vorgenommene Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel inhaltlich zutreffend ist, kann mithin offen bleiben.	23
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	24

