
Datum: 23.06.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 117/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0623.209C117.16.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 323,75 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus jeweils 56,56 € seit dem 06.01.2016, 04.03.2016, 05.04.2016, 05.05.2016 und 05.06.2016 sowie aus 40,95 EUR seit dem 04.02.2016 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand gem. § 313 a ZPO.	1
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE	2
Die Klage ist begründet.	3
Die Beklagte schuldet ab 01.01.2016 eine monatliche Betriebskostenpauschale von 73,43 €. Daß nach dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, ist unstreitig. Diese betrug seit Jahrzehnten 16,87 € monatlich. Die von der Klägerin mit Schreiben vom 25.11.2015 vorgenommene Erhöhung der Pauschale ist gemäß § 560 Abs. 1 BGB wirksam. Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Die formellen Voraussetzungen einer wirksamen Erhöhung sind erfüllt.	4
Da es sich um einen Mietvertrag handelt, der vor dem 31.08.2001 abgeschlossen wurde, gilt die Regelung des Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB. Danach besteht ein Erhöhungsrecht des Vermieters seit dem 01.09.2001 nur, wenn der Mietvertrag einen entsprechenden Vorbehalt,	5

z.B. in Form einer Mehrbelastung Abrede enthält. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall entgegen der Ansicht der Beklagten erfüllt. Denn aus § 3 des Mietvertrages ergibt sich, dass der Vermieter berechtigt sein soll, eine Erhöhung von Betriebskosten auf den Mieter nach dem Verhältnis der Wohnfläche umzulegen. Wenn die Parteien den Mietvertrag im Anschluss dahingehend so verstanden und durchgeführt haben, dass die Mieterin eine Betriebskostenpauschale zahlt, bedeutet dies nicht zwingend, dass die gesamte Regelung in § 3 Z. 3 und 4 des Mietvertrages aufgehoben ist. Danach ist dem Vermieter unbenommen, bei einer Erhöhung der Betriebskosten die Pauschale entsprechend anzupassen. Da der hier maßgebliche Mietvertrag einen derartigen Erhöhungsvorbehalt enthält, durfte die Klägerin nunmehr eine Anpassung der Betriebskostenpauschale vornehmen.

Die zugesprochenen Zinsen beruhen auf §§ 286, 288 BGB. 6

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 7

Streitwert: 323,75 € 8

Rechtsbehelfsbelehrung: 9

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 10

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 11

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 12

Im vorliegenden Fall ist weder der Wert des Beschwerdegegenstandes überschritten noch besteht Veranlassung die Berufung zuzulassen. 13

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 14

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 15

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 16

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 17