
Datum: 27.01.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 409/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0127.220C409.15.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

1

Der Beklagte ist seit Oktober 1978 (inzwischen alleiniger) Mieter einer Wohnung im Dachgeschoss des Gebäudes B.-Str. 00 in Köln. Zu der Wohnung gehören zwei Dachterrassen. Inzwischen ist die Klägerin Eigentümerin des Gebäudes. In dem Mietvertrag ist die Wohnfläche mit 97,4 qm vereinbart. Der Beklagte ist verpflichtet, die Nebenkosten zu zahlen. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde darüber hinaus ein Mietvertrag über einen Stellplatz im Innenhof des Gebäudes abgeschlossen. Für diesen Stellplatz schuldete der Beklagte zuletzt EUR 20,45 pro Monat. Im September 2012 ließ die Klägerin die Wohnung des Beklagten vermessen. Die daraufhin angestellte Wohnflächenberechnung ergab eine Wohnfläche von 120,64 qm unter Einbeziehung der beiden Terrassen mit dem Faktor 0,5 nach der II. Berechnungsverordnung. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 22 d. A. verwiesen. In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 legte die Klägerin die neu ermittelte Fläche zugrunde. Im Mai 2014 zahlte der Beklagte EUR 388,40 weniger auf die monatliche Miete als vereinbart, da er ein ihm zustehendes Guthaben in dieser Höhe errechnet hatte, indem er die Nebenkosten nach der im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche umlegte. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 55 f. d. A. verwiesen. Mit Schreiben vom 21.04.2015 verlangte die Klägerin von dem Beklagten die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 01.07.2015,

2

wobei die Grundmiete für die Wohnung von EUR 647,30 pro Monat auf EUR 744,40 erhöht werden sollte. Das Schreiben lautet anschließend folgendermaßen:

*"Darüber hinaus nimmt unsere Partei diese Mieterhöhung zum Anlass, den von Ihnen derzeit genutzten PKW-Stellplatz auf einen üblichen Mietpreis im Innenstadtbereich von **80,00 €** monatlich anzuheben. Dieser Betrag ist wie bisher zusätzlich zur Miete zu bezahlen, sodass sich ein neuer Mietpreis in Höhe von **824,40 €** netto-kalt monatlich ergibt."* 3

Wegen weiterer Einzelheiten des Schreibens wird auf Bl. 23 ff. d. A. verwiesen. Der Beklagte stimmte der Mieterhöhung hinsichtlich der Grundmiete für die Wohnung zu, im Hinblick auf den Stellplatz erklärte er seine Zustimmung zu einer monatlichen Miete von EUR 45,00. 4

Die Klägerin behauptet, für Stellplätze vergleichbarer Art sei eine monatliche Miete von EUR 80,00 angemessen und ortsüblich. Die Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 2012 treffe zu. 5

Die Klägerin beantragt, 6

den Beklagten zu verurteilen, eine Erhöhung der Miete für den von ihm genutzten Stellplatz im Innenhof des Objekts B.-str. 00, 00000 Köln, von bisher EUR 20,45 über teilzugestimmte EUR 45,00 hinaus auf nunmehr EUR 80,00 monatlich ab dem 01.07.2015 zuzustimmen sowie an die Klägerin EUR 388,40 nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 05.05.2015 zu zahlen. 7

Der Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die zulässige Klage ist nicht begründet. 11

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine weitere Zustimmung zur Erhöhung der Stellplatzmiete, da die Kappungsgrenze bereits überschritten ist. Es handelt sich um ein einheitliches Mietverhältnis, das nach den Grundsätzen des Wohnraummietverhältnisses zu behandeln ist. Wird ein Stellplatz oder eine Garage auf dem Hausgrundstück vermietet, ist bei einem späteren Abschluss des Mietvertrags in der Regel von einer Ergänzung des ursprünglichen Vertrags auszugehen (Börstinghaus, Miethöhe Handbuch, 2009, Kap. 3 Rn. 9 m.w.N.). In einem einheitlichen Mietverhältnis ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt abzustellen: Die begehrte Miete darf die ortsübliche Miete für diese Wohnung mit Stellplatz nicht überschreiten (AG Köln, Urteil vom 4.12.2003, 210 C 397/03 = WuM 2005, 254 ff.; Flatow, WuM 2015, 191, 192). Die Kappungsgrenze bezieht sich dann auf die Gesamtmiete (so auch entgegen der Zitierung im letzten Schriftsatz der Klägerseite Schultz in: Bub/Treier, 4. Aufl., Rn. 1125). Die ursprüngliche Gesamtmiete betrug EUR 667,75 (EUR 647,30 plus EUR 20,45). 15 % hiervon betragen EUR 100,16. Die höchstzulässige Gesamtmiete liegt also bei EUR 767,91. Der Beklagte hat jedoch bereits einer Gesamtmiete von EUR 789,40 zugestimmt. Noch nicht einmal berücksichtigt in diesen Ausführungen ist, dass Zweifel an der Einhaltung des Begründungserfordernisses bestehen. Denn eine Begründung für den Garagenanteil findet sich in dem Mieterhöhungsverlangen nicht. Auch das von Klägerseite angeführte LG Rottweil (NZM 1998, 432) meint, dass etwa andere vergleichbare Garagen genannt werden müssten. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass selbst für den Fall, dass man von getrennten Mietverhältnissen ausgehen müsste, ein Anspruch der Klägerin nicht besteht Denn für andere als Wohnraummietverhältnisse gibt es 12

keinen Anspruch auf eine Mieterhöhung. § 558 BGB ist nur auf Wohnraummietverhältnisse anwendbar.

Ebenfalls keinen Anspruch hat die Klägerin auf Zahlung der eingeklagten EUR 388,40, insbesondere nicht aus § 535 Abs. 2 BGB. Mietrückstände bestehen nicht. Der Beklagte hat zurecht mit dem von ihm errechneten Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung 2012 die Aufrechnung erklärt. Denn die Klägerin durfte der Nebenkostenabrechnung nicht die von ihr neu ermittelte Fläche zugrundelegen, unabhängig davon, ob diese zutrifft oder nicht. Auf den Mietvertrag ist die II. Berechnungsverordnung anwendbar. Eine Vereinbarung über das anzuwendende Regelwerk ist nicht ersichtlich. Dass bei Abschluss des Mietvertrags eine vorrangig zu berücksichtigende Verkehrsübung zur Anrechnung von Terrassen vorgelegen hätte, ist nicht hinreichend vorgetragen. In derartigen Fällen ist im preisfreien Wohnungsbau die Fläche nach den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Vorschriften zu ermitteln (vgl. BGH, Urteil vom 22.4.2009, VIII ZR 86/08 = NZM 2009, 477). Gem. § 44 Abs. 2 II. BV hat der Bauherr ein Wahlrecht, mit welchem Anteil er Dachgärten in Ansatz bringt, sofern nicht mehr als die Hälfte der Fläche angerechnet werden. Dies sollte für den Bauherrn eine möglichst große Flexibilität gewährleisten, da dem Bauherrn von öffentlich gefördertem sozialen Wohnungsbau an der Schaffung möglichst großer Wohnfläche gelegen war, während der Bauherr im steuerbegünstigten Wohnungsbau Interesse daran hatte, Balkone und Terrassen möglichst nicht anzurechnen. Im vorliegenden Fall ist das Wahlrecht bei Abschluss des Mietvertrags getroffen worden, indem eine Wohnfläche von ca. 97,4 qm vereinbart worden ist. Diese Fläche widerspricht auch nach dem Vortrag der Klägerseite nicht der Flächenermittlung nach der II. Berechnungsverordnung, sondern war vielmehr zulässig. Ein Recht des Nachfolgers des Bauherrn dazu, die Terrassen nachträglich mit einem anderen Faktor in den Mietvertrag einzubeziehen, besteht nicht. Die von dem Beklagten vorgenommene Berechnung der Nebenkosten unter Berücksichtigung der Fläche von 97,4 ist von der Klägerseite nicht angegriffen worden und begegnet auch keinen Bedenken.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 808,40 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 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.

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

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.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 23

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 24

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 25