
Datum: 24.02.2017
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 136/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2017:0224.208C136.16.00

Tenor:

der von 1.) Die Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung
ihr für die Wohnung im 4. OG. links des Hauses
F.-str. 00, 00000 Köln, zu zahlenden Nettomiete
von teilgestimmten 582,50 € auf 588,00 € ab
dem
Klage 01.02.2016 zuzustimmen; im Übrigen wird die
abgewiesen.
Klägerin 2.) Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die
78 %, die Beklagte 22 %.
Parteien dürfen 3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die
Gegenseite die jeweils gegen sie gerichtete Vollstreckung der
110 % des durch Sicherheitsleistung in Höhe von jeweils
abwenden, aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages

wenn nicht die vollstreckende Seite vor der
Vollstreckung

Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte aufgrund Mietvertrages vom 16.04.2012 Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung in einem Haus in Köln. Die Klägerin verlangte mit Schreiben vom 12.11.2015 Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete von 578,00 € auf 607,15 € ab Februar 2016. Der Mieterverein stimmte für die Beklagte mit Schreiben vom 02.02.2016 einer teilweisen Erhöhung der Nettomiete auf 582,50 € ab und lehnte eine darüber hinausgehende Erhöhung ab, diese wird nunmehr mit vorliegender Klage von der Klägerin begehrt.

Die Klägerin ist der Auffassung und behauptet, dass die ortsübliche Miete 607,15 € = 7,88 €/m² und Monat betrage. Bezüglich der Beeinträchtigung durch den Bahnverkehr sei unter Anderem zu berücksichtigen, dass dieser seit 2014 nachgelassen habe.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, einer Erhöhung der von ihr für die

Wohnung im 4. OG links des Hauses F.-str. 00, 00000 Köln zu zahlenden Nettomiete von teilzugestimmten

582,50 € auf 607,15 € ab dem 01.02.2016 zuzustimmen.

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 09.09.2016 ein Sachverständigengutachten eingeholt.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist teilweise begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete von teilzugestimmten 582,50 € auf 588,00 € ab dem 01.02.2016 gemäß § 558 Abs. 1 BGB zu.

Form, Frist- und Kappungsgrenze im Sinne der §§ 558 Abs. 2 und Abs. 3, 558 a, 558 b BGB sind gewahrt.

Jedoch beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete nur 588,00 €, wie dem Gutachten des Sachverständigen Dr. T. vom 16.12.2016 entnommen werden kann. Der erfahrene Sachverständige berücksichtigt alle wesentlichen, wertbildenden Faktoren ohne Lücken, Widersprüche oder Inkonsistenzen und bewertet diese überzeugend bzw. gut vertretbar, so

dass sich das Gericht dem Gutachten anschließt. Auch der Abzug für den Bahnverkehr im Rahmen der Lagebewertung begegnet keinen Bedenken.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 17

Streitwert: 295,80 € 18

Rechtsbehelfsbelehrung: 19

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 20

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 21

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 22

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. 23

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 24

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. 25

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 26

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, 50939 Köln, 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. 27

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. 28