

---

**Datum:** 07.04.2017  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt. 208  
**Entscheidungsart:** Schlussurteil  
**Aktenzeichen:** 208 C 454/15  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2017:0407.208C454.15.00

---

**Tenor:**

1.) Die Beklagte wird unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 26.01.2016 verurteilt, der Erhöhung der Nettomiete für die Wohnung im Hause xxx-Str. 00, 00000 Köln, 2. OG. links, Wohnung 1, von bisher monatlich 375,00 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung wie bisher auf nunmehr monatlich 426,06 € mit Wirkung ab dem 01.02.2016 zuzustimmen; im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2.) Die Kosten ihrer Säumnis trägt die Beklagte; von den übrigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 49 %, die Beklagte 51 %.

3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die Parteien dürfen

Gegenseite die jeweils gegen sie gerichtete Vollstreckung der  
jeweils durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des  
abwenden, aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages  
Vollstreckung wenn nicht die vollstreckende Seite vor der  
Sicherheit in gleicher Art leistet.

---

## Tatbestand

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte aufgrund Mietvertrages aus dem Jahre 2014 Mieterin einer Wohnung in Köln. Mit Schreiben vom 27.05.2015 beehrte die Klägerin Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete von 375,00 € auf 431,25 € ab dem 01.08.2015, und nachdem die Beklagte nicht zugestimmt hat, verfolgt die Klägerin dieses Begehren durch vorliegende Klage. 1 2

Die Klägerin behauptet eine Miete von 431,25 € sei ortüblich. Das Haus sei auch wenn es älter sei in die Altersgruppe 5 einzuordnen, da es ebenso wie die gesamte Siedlung 2005 für 18,7 Millionen umfangreich modernisiert worden sei, so dass sogar die Vorgabe der Energieeinsparungsverordnung um 20 % unterschritten wurde. Die Lage des Hauses sei als gut zu bezeichnen. Das Erhöhungsbegehren im Schreiben vom 27.05.2015 sei formal auch ordnungsgemäß; insbesondere reichten die dort gemachten Angaben, da die Beklagte noch mit Schreiben vom 16.09.2015 umfassend informiert worden sei. Dieses Schreiben sei der Beklagten auch zugegangen. 3

Die Klägerin beantragt, 4  
die Beklagte zu verurteilen, der Erhöhung der Nettomiete für die 5  
Wohnung im Hause Hause xxx-Str. 00, 00000 Köln , 2 OG. links, 6  
Wohnung 1, von bisher monatlich 375,00 € zuzüglich 7  
Betriebskostenvorauszahlungen wie bisher auf nun- 8  
mehr monatlich 431,25 € netto mit Wirkung ab dem 9  
01.08.2015 zuzustimmen. 10

Nachdem am 26.01.2016 ein klageabweisendes Versäumnisurteil ergangen ist, und die Klägerin hiergegen form- und fristgerecht Einspruch eingelegt hat, stellt sie weiter den obengenannten Klageantrag und beantragt, 11

Aufhebung des Versäumnisurteils. 12

Die Beklagte beantragt, 13

Aufrechterhaltung dieses Versäumnisurteils	14
und Klageabweisung.	15
Sie behauptet, die ortsübliche Miete betrage höchstens 375,00 € wie bisher; da es sich um ein Haus aus den 50-zigern Jahren handelt, sei es höchstens in die Altersgruppe 3 einzuordnen. Die Wohnlage sei eine mittlere. Ein Schreiben vom 16.09.2015 sei ihr unbekannt. Das ursprüngliche Erhöhungsbegehren im Schreiben vom 27.05.2015 sei schon formal nicht wirksam, da es an einer ausreichenden Erläuterung gefehlt habe.	16
Das Gericht hat aufgrund der Beweisbeschlüsse vom 20.05. und 04.10.2016 ein Gutachten und Ergänzungsgutachten eingeholt.	17
Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.	18
<u>E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:</u>	19
Die Klage ist teilweise begründet.	20
Der Klägerin steht gegen die Beklagte gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB ein Anspruch auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete auf 426,06 € erst ab dem 01.02.2016 zu.	21
Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB 426,06 €. Dies ergibt sich aus dem Gutachten des Sachverständigen A. vom 09.08.2016 und 13.01.2017, denen sich das Gericht anschließt, da alle wesentlichen wertbildenden Faktoren berücksichtigt und überzeugend bzw. gut vertretbar bewertet wurden, ohne dass Fehler, Lücken, Widersprüche oder Inkonsistenzen ersichtlich wären. Soweit die Klägerin auf die besonders gute Dämmung bzw. Isolation verwiesen hat, hat der Sachverständige dies ausreichend im Rahmen der Höherstufung, Ausstattung und bei Besonderheiten berücksichtigt. Es lag auch keine unzulässige Doppelverwertung von Merkmalen diesbezüglich vor, da es mehr modernisierungsbedingte Kriterien und Vorteile gab, als für eine Höherstufung in eine jüngere Altersklasse erforderlich und auch die für die teilweise positive Bewertung in dem Bereich Beschaffenheit und Ausstattung herangezogenen Kriterien bzw. Aspekte nicht deckungsgleich sind, wie der Sachverständige in seinem Ergänzungsgutachten vom 13.01.2017 nochmals erläutert hat. Soweit Zuschläge auf Vorteile gestützt wurden, die nicht die ganze Wohnung betreffen, ist dies angemessen berücksichtigt worden. Ein Schuhschrank im Treppenhaus und Heizkörper als Handtuchhalter sind im Übrigen jedenfalls grundsätzlich werterhöhend zu berücksichtigen. Es begegnet auch keinen Bedenken, dass der Sachverständige im Rahmen seiner Vergleichsmieten auch Neuvertragsmieten genommen hat, da dies auch so der Mietspiegel zugrundelegt und der Sachverständige im Übrigen das Verhältnis von Alt- und Neumieten berücksichtigt und bewertet hat. Im Übrigen sind Form, Fristen und Kappungsgrenze im Sinne von §§ 558 Abs. 3, 558 a, 558 b BGB gewahrt. Allerdings genügte das ursprüngliche Erhöhungsschreiben vom 27.05.2015 nicht den Anforderungen an eine ausreichende Erläuterung zur Begründung der Einordnung in die Altersklasse 5 gemäß § 558 a Abs. 1 BGB, so dass das Begehren zunächst formal unwirksam war und erst durch den diesbezüglichen Vortrag im Schriftsatz vom 27.10.2015 (zugegangen am 19.11.2015) gemäß § 558 b Abs. 3 BGB geheilt wurde, so dass die Zustimmungsfrist von ca. 3 Monaten bis Ende Januar 2016 lief und die Erhöhung erst ab 01.02.2017 eintreten konnte.	22
Das Begründungserfordernis gemäß § 558 a BGB soll unter anderem dem Mieter die Möglichkeit geben, dessen Berechtigung zu überprüfen (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11.	23

Auflage, § 558 a BGB, Rdn. 22). Dazu ist erforderlich, dass die Einordnung, soweit nicht selbstverständlich oder aus anderen Umständen bekannt begründet wird. Dies fehlte bezüglich der Altersklasse 5, da unbestritten das Haus aus den 50-zigern Jahren ist, also an sich die Altersklasse 1 einschlägig wäre. Allein der Hinweis im Erhöhungsschreiben, dass in der Folgezeit mittels wesentlichen Bauaufwands ein Zustand hergestellt worden sei, der neuzeitlichen Ansprüchen genüge, reichte nicht, da es nur eine sehr pauschale Mitteilung ist, die nicht die geringsten Angaben zu den Änderungen und deren Zeitpunkt enthält. Auch wenn die Anforderungen an die Begründung eines Erhöhungsbegehrens nicht übertrieben werden sollen, ermöglicht diese Leerformel gar keine Überprüfung durch den Mieter und ist deshalb nicht ausreichend. Dass die Beklagte die Änderung selbst miterlebt hätte und es deshalb keiner weiteren Beschreibung bedurfte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Dieser Mangel ist jedoch gemäß § 558 b Abs. 3 BGB dadurch geheilt worden, dass im Schriftsatz vom 27.10.2015 ausreichende Angaben zu den Modernisierungsmaßnahmen gemacht wurden mit der Folge, dass die Zustimmungsfrist nunmehr bis zum 31.01.2016 lief, eine Erhöhung also gemäß § 558 b Abs. 1, Abs. 3 Satz 2 BGB erst ab 01.02.106 wirksam werden konnte. Soweit nach dem Sachverständigengutachten im Erhöhungsbegehren die Wohnung in die falsche Altersgruppe (5 statt richtig 3) eingeordnet wurde, machte dies das Begehren nicht formal unwirksam. Eine Anordnung in die falsche Gruppe ist nur ein materieller Fehler (vgl. BGH WuM 2009, 239).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 344, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 24

Streitwert: 675,00 € 25

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 26

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 27

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 28

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 29

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. 30

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 31

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. 32

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 33

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 34

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.

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.

35