
Datum: 19.07.2019
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 28/19
ECLI: ECLI:DE:AGK:2019:0719.221C28.19.00

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte Mieter einer Wohnung im Hause E-weg 2, Köln. Gem. Mietvertrag vom 10.12.1980 (Bl. 26ff.) war bei der ursprünglich öffentlich geförderten Wohnung eine Teilinklusivmiete vereinbart worden. Neben der Grundmiete sollten lediglich die Kosten für Wasser, Entwässerung, Heizung, Aufzug und Treppenreinigung als Nebenkosten separat umgelegt werden. In der Vergangenheit erfolgten bereits diverse Mieterhöhungen:

- | | |
|---|---|
| - am 24.2.2016: Erhöhung der Grundmiete „netto kalt“ um 20,04 € | 1 |
| - am 23.9.2016: Modernisierungsmieterhöhung um 0,62 € | 2 |
| - am 24.5.2017: Erhöhung der Grundmiete „netto kalt“ um 12,45 € | 3 |
| - am 8.8.2017: Modernisierungsmieterhöhung um 29,77 €. | 4 |
| | 5 |
| | 6 |

Den Erhöhungen der Grundmiete hat der Beklagte schriftlich zugestimmt. Eine ausdrückliche Änderung der Mietstruktur auf eine Nettokaltmiete zzgl. Betriebskosten erfolgte nie. Mit Schreiben vom 27.8.2018, hier streitgegenständlich, wurde der Beklagte erneut zur Zustimmung zur Anhebung der Nettokaltmiete um 19,36 € aufgefordert.	7
Die Klägerin ist der Ansicht, die Änderung der Mietstruktur von der Teilinklusivmiete auf die Nettokaltmiete ergebe sich daraus, dass die Nebenkosten seit der Umstellung der Verfahrensweise auf eine jährliche Abrechnung der Nebenkosten/Heizkosten ohne Beanstandungen so abgerechnet wurden. Hierbei verweist sie auf ein Urteil des AG Köln vom 5.9.2006 mit entsprechender Begründung. Ferner verweist die Klägerin auf die ausdrückliche Zustimmung des Beklagten zu den Mieterhöhungen vom 24.2.2016 und 24.5.2017.	8
Die Klägerin beantragt,	9
den Beklagten zu verurteilen, einer Anhebung der Nettokaltmiete für die von ihm bei der Klägerin gemietete Wohnung im Hause E-weg 2, Köln von 408,56 € monatlich um 19,36 € monatlich auf 427,92 € monatlich ab dem 1.11.2018 zuzustimmen.	10
Der Beklagte beantragt,	11
die Klage abzuweisen.	12
Er ist der Auffassung, das Mieterhöhungsverlangen sei unwirksam, weil die ursprünglich vereinbarte Teilinklusivmiete nie auf eine Nettokaltmiete umgestellt wurde, so dass aus dem letzten Mieterhöhungsverlangen nicht hervorgeht, welche tatsächliche Grundmiete der Mieterhöhung zugrunde gelegt wurde.	13
Die Parteien waren mit der Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden.	14
Entscheidungsgründe	15
Die Klage ist unbegründet.	16
Anspruch auf die Zustimmung zu einer geänderten Nettokaltmiete hat die Klägerin nicht. Das Mieterhöhungsverlangen vom 27.8.2018 war formell mangelhaft, weil es von einer Nettokaltmiete nebst umlegbaren Betriebskosten ausging. Die ursprüngliche Teilinklusivmiete des streitgegenständlichen Mietvertrags wurde aber nie umgestellt, so dass nicht die im Mieterhöhungsverlangen vom 27.8.2018 zugrunde gelegte Nettokaltmiete (Grundmiete) zur Grundlage einer Erhöhung gemacht werden konnte. Es hätten vielmehr die verwendeten Nettomieten aus dem zugrunde gelegten Kölner Mietspiegel durch einen Aufschlag um die nicht umgelegten Betriebskosten der Teilinklusivmiete vergleichbar gemacht werden müssen. Das war formell mangelhaft.	17
Die Teilinklusivmiete wurde nicht auf eine Nettokaltmiete umgestellt. Eine ausdrückliche Änderungsvereinbarung wurde nicht getroffen. Auch eine konkludente Umstellung kann das Gericht nicht erkennen. Eine stillschweigende Umstellung der Mietstruktur war insbesondere nicht durch die widerspruchslöse Änderung der Abrechnungspraxis erfolgt. Soweit sich das Urteil des AG Köln vom 5.9.2006 (Az. 216 C 25/05) darauf bezieht, beruht dies auf einer mittlerweile überholten Rechtsprechung. Nach der heutigen Auffassung des BGH, der sich das Gericht anschließt, ist für die Änderung der Mietstruktur erforderlich, dass der Vermieter nach den Gesamtumständen davon ausgehen kann, dass der Mieter einer Umlage weiterer Betriebskosten zustimmt. Dafür reicht es aber nicht aus, dass der Vermieter die Abrechnungspraxis umstellt und der Mieter dies lediglich jahrelang nicht beanstandet (BGH,	18

Ein weiteres Verhalten, aus dem das Erklärungsbewusstsein des Beklagten im Hinblick auf die Zustimmung zur Änderung der Mietstruktur ersichtlich wäre, hat es aber nicht gegeben. Insbesondere wurde die Mietstruktur nicht, wie von der Klägerin vorgetragen, durch das Mieterhöhungsverlangen, vom 24.2.2016, dem der Beklagte zugestimmt hatte, geändert. Auch insoweit ist kein Erklärungsbewusstsein ersichtlich. Das ergibt sich schon daraus, dass in dem Schreiben, s. Bl. 45 der Akte, schon kein Änderungswunsch seitens des Vermieters zu erkennen ist. Das Mieterhöhungsverlangen enthält folgende Tabelle:

	bisher	Veränderung	neue Miete
Grundmiete	345,68 EUR	20,04 EUR	365,72 EUR
Betriebskostenvorauszahlung	148,00 EUR		148,00 EUR
Heizkostenvorauszahlung	52,00 EUR		52,00 EUR
Gesamtmieter	545,68 EUR	20,04 EUR	565,72 EUR

Einem verständigen Mieter erschließt sich daraus nicht, dass die bisherige Miete als Teilinklusive miete vereinbart war und nun auf eine Nettomiete unter separater Abrechnung von Betriebskostenvorauszahlungen und Heizkostenvorauszahlungen umgestellt werden soll. Denn unter „bisher“ wird eine geänderte Mietstruktur bereits unterstellt. Dem Mieter ist also gerade nicht erkennbar, dass die Änderung durch dieses Schreiben herbeigeführt werden soll (davon abgesehen, dass eine solche Kombination einer Änderung der Miethöhe und der Mietstruktur das Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam macht, vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 13. Aufl. 2017, BGB § 558a Rn. 17).

Ein sonstiges Verhalten des Beklagten, dass dessen Änderungsbewusstsein im Hinblick auf die Mietstruktur nahelegt ist nicht vorgetragen und auch nicht sonst erkennbar.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert 232 €.

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, 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.

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. 32

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. 33

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. 34

Hinweis: Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. I, S.3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 35