

209 C 428/12

Ausfertigung



Verkündet am 16.01.2014

Schneider, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Eingegangen

21. JAN. 2014

SCHÄFER & ROSENTHAL
ANWALTSKANZLEI

21.01.2014
2103

In dem Rechtsstreit

Düsseldorf,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 2: Rechtsanwälte Schäfer und Rosenthal,
Wilhelmstraße 32, 53111 Bonn,

hat das Amtsgericht Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 18.12.2013
durch den Richter am Amtsgericht Tabor

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt einer Erhöhung der Nettomiete für die
Wohnung im 1. OG des Hauses von
1.130,00 € monatlich zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung auf 1.365,00
€ monatlich zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung mit Wirkung ab dem

01.07.2012 zuzustimmen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner .

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND

Die Beklagten mieteten von dem am 22.11.2013 verstorbenen Kläger mit Vertrag vom 14.03.2002 die im Tenor näher bezeichnete, 236 m² grosse Wohnung, für die derzeit eine monatliche Nettomiete von 1.130,00 € gezahlt wird.

§ 22 Ziffer 2 des Formularmietvertrages lautet:

„Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berühren, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen.“

§ 27 beinhaltet folgende handschriftliche Regelung:

„Beim vorliegenden Mietvertrag handelt es sich um einen Folgevertrag der an das derzeit gültige Mietrecht angepasst wurde. Der ursprüngliche Mietvertrag wurde am 15.06.1988 zwischen dem
als Vertreter des Vermieters, und den Mieter/innen Frau
und Herrn abgeschlossen.“

Von den im Mietvertrag genannten Mietern bewohnt nur noch die Beklagte zu 2.) die Wohnung. Die Übrigen Mieter haben die Wohnung verlassen, neue Bewohner sind an ihrer Stelle eingezogen. Die Wechsel wurden dem Kläger, vertreten durch seinen Sohn, angezeigt.

Mit Schreiben vom 19.04.2012

begehrte der Kläger von den Beklagten vergeblich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf 1.365,00 €.

BGB. Eine Schuld kann von einem Dritten durch Vertrag mit dem Gläubiger in der Weise übernommen werden, dass der Dritte an die Stelle des bisherigen Schuldners tritt, § 414 BGB. Wird die Schuldübernahme von dem Dritten mit dem Schuldner vereinbart, so hängt ihre Wirksamkeit nach § 415 BGB von der Genehmigung des Gläubigers ab. Wird die Genehmigung verweigert, so gilt die Schuldübernahme als nicht erfolgt. Fordert der Schuldner oder der Dritte den Gläubiger unter Bestimmung einer Frist zur Erklärung über die Genehmigung auf, so kann die Genehmigung nur bis zum Ablauf der Frist erklärt werden; wird sie nicht erklärt, so gilt sie als verweigert.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Daß zwischen den neuen Bewohnern und dem Kläger eigenständige Mietverträge unter Entlassung der bisherigen Mieter zustande gekommen sind, wird von den Beklagten nicht behauptet. Es mag sei, daß die neuen Bewohner mit den Beklagten zu 1.), 3.) und 4.) eine Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vereinbart haben. Daß der Kläger seine Genehmigung hierzu erteilt hat, tragen die Beklagten jedoch ebenfalls nicht vor. Sie beschränken sich auf das Vorbringen, die Wechsel seien dem Vermieter mitgeteilt worden. Rechtlich ist dies jedoch unerheblich.

Etwas anderes könnte nur gelten, wenn die Räume zur Führung einer Wohngemeinschaft vermietet worden und es dem Vermieter gleichgültig wäre, wer nun gerade in der Wohnung lebt, solange Miete gezahlt wird. Aber auch hierzu tragen die Beklagten nicht hinreichend vor. Aus dem Mietvertrag vom 14.03.2002 ergibt sich nicht, daß ein der Beklagten eine Wohngemeinschaft begründen wollten. Es handelt sich also um eine einfache Mehrheit von Mietern. § 27 des Mietvertrages begründet sogar vielmehr die Annahme, daß eine Wohngemeinschaft mit fließendem Bewohnerwechsel nicht vereinbart worden ist. Denn dort sind ausdrücklich die Vormieter genannt, an deren Stelle die Beklagten getreten sind. Daß und aus welchem Grund die Vertragsparteien von dieser Regelung abweichen wollten und dies auch übereinstimmend getan haben, erschließt sich aus der Klageerwiderung nicht.

Die Beklagten habe auch keine sonstigen Gründe dargelegt, aus denen sich ergibt, daß der Kläger zu den beabsichtigten Mieterwechseln seine Zustimmung hätte erteilen müssen.

Die Beklagten zu 1.), 3.) und 4.) haben sich zum Zeitpunkt des Zugangs die Mieterhöhungsverlangens nicht mehr in der Wohnung aufgehalten. Gleichwohl sind sie so zu stellen, als wäre das Mieterhöhungsverlangen auch ihnen zugegangen. Denn die in § 22 der Vertragsurkunde vereinbarte Empfangsvollmacht wirkt wegen

des nach wie vor bestehenden Mietvertrages für und gegen die Beklagten zu 1.), 3.) und 4.).

Die Klage ist auch begründet. Der Kläger kann von den Beklagten gem. § 558 BGB die Zustimmung zur Erhöhung der monatlichen Miete auf 1.365,00 € verlangen.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 19.04.2012 ist wirksam. Die formellen Voraussetzungen für ein wirksames Mieterhöhungsverlangen sind erfüllt:

Das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform erklärt und hinreichend begründet worden, denn zur Begründung auf den Kölner Mietspiegel Bezug genommen, § 558 a BGB. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 558 Abs. BGB sind erfüllt:

- die Miete ist in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert;
- seit der letzten Mieterhöhung ist mehr als ein Jahr vergangen;
- die Kappungsgrenze ist nicht überschritten, § 558 Abs. 3 BGB;

Das Mieterhöhungsverlangen ist auch begründet. Der für die Wohnung der Beklagten verlangte Mietzins von 1.365,00 € monatlich übersteigt nicht das übliche Entgelt, das in der Stadt Köln für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens gezahlt wurde.

Dies folgt aus den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Sturm in seinem Gutachten vom 23.07.2013, auf das in vollem Umfang Bezug genommen wird. Nach den Feststellungen des Sachverständigen beträgt der ortsübliche Mietzins für die Wohnung 6,30 € pro Quadratmeter und Monat und somit monatlich insgesamt 1.486,80 €..

Das Gericht schließt sich dem Gutachten nach Überprüfung an. Das Gutachten geht weder von falschen Anknüpfungstatsachen aus noch beinhaltet es willkürliche oder nicht nachvollziehbare Ausführungen. Die Parteien sind dem Gutachten auch nicht entgegengetreten.

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

Der Streitwert wird auf 2.715,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Tabor

Ausgefertigt

Schneider, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

