

Abschrift

11 C 119/21



Verkündet am 26.08.2021

Brinkmann, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- 1.
- 2.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 26.08.2021
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.



Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger wird gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses in Bottrop.
Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im 1. Obergeschoss.
Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages vom 16.05.2013 wird auf Bl. 6-17 der Akte Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 05.11.2021 des (Blatt 22/23 der Akte) bat der Kläger um Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher 360,00 € auf 432,00 € ab dem 01.02.2021.

Eine schriftliche Zustimmungserklärung durch die Beklagten wurde nicht erteilt.

Mit der vorliegenden Klage macht der Kläger sein Zustimmungsbegehren geltend.

Ursprünglich hat er beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete von bisher 360,00 € zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung von 190,00 € auf 432,00 € zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung von 190,00 € zuzustimmen.

Die Beklagte vertritt die Auffassung, der Kläger habe keinen Anspruch auf schriftliche Zustimmung zur Mieterhöhung, da die Beklagten der Mieterhöhung durch Zahlung des erhöhten Betrages konkludent zugestimmt hätten.

Demgegenüber ist der Kläger der Auffassung, die bloße Zahlung der erhöhten Miete stelle kein konkludentes Verhalten dar.

Mit Schriftsatz vom 09.06.2021 hat der Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt und beantragt,

die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten aufzuerlegen.

Die Beklagten schließen sich der Erledigungserklärung nicht an und beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag des Klägers auf Feststellung, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, ist nicht begründet, da die ursprüngliche Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung unbegründet war.

Eine schriftliche Zustimmungserklärung der Beklagten liegt zwar unstreitig nicht vor, die Beklagten haben jedoch durch Zahlung der vom Kläger geforderten Miete konkludent ihr Einverständnis zur Mieterhöhung erklärt.

Die Zustimmung des Mieters nach § 558 b BGB ist eine formfreie, einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung, die auch in der vorbehaltlosen Zahlung der erhöhten Miete gesehen werden kann (vgl. Palandt-Weidenkaff § 558 BGB, Randnummer 9 mit weiteren Nachweisen).

Demnach war die Klage abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs.1, 708 Nr.11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 864,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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 Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen 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.

Dr. Helf