

Amtsgericht München

Az.: 452 C 11426/13



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

gegen

1) [REDACTED]

- Beklagte -

2) [REDACTED]

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

[REDACTED]

wegen Zustimmung zur Mieterhöhung

erlässt das Amtsgericht München durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED] auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 14.08.2013 folgendes

Endurteil

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Voll-

streckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 2.280,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen.

Die Beklagten mieteten mit Mietvertrag vom 06.08.2006 die Wohnung der Klägerin, gelegen in der [REDACTED]. Die derzeitige monatliche Miete beträgt 950,00 € zuzüglich Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 380,00 €, insgesamt 1330,00 €.

Mit Schreiben der Klägerin vom 23.01.2013 (Anlage K 1, Bl. 6 d.A.) verlangte diese von den Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf 1140,00 € bis 23.03.2013.

Die Beklagten haben keine schriftliche oder mündliche Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen erklärt. Die Beklagte zu 1) hat allerdings Mietzahlungen, eingegangen am 05.04.2013, 07.05.2013, 05.06.2013 und 05.07.2013 von je 1140,00 € überwiesen. Nach Zahlung der erhöhten Miete für Mai 2013 wurden die Beklagten mit klägerischen Schriftsatz vom 15.05.2013 erfolglos zur schriftlichen Zustimmung zur Mieterhöhung aufgefordert.

Die Klägerin trägt vor, die monatlich begehrte Miete von € 8,93 pro m² Wohnfläche sei angemessen und ortsüblich. Die Kappungsgrenze sei eingehalten und die Miete seit drei Jahren unverändert.

Ihr sei weder bekannt gewesen, noch mitgeteilt worden, dass der Dauerauftrag angeblich geändert worden sei. Die Beklagten hätten schlicht nicht reagiert. Die Klägerin habe die Zahlungen für April und Mai aufgrund des Verhaltens der Beklagten im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung 2012 nicht als Zustimmung auffassen können. Die Klägerin müsse weiter damit rechnen, dass die Beklagten die erhöhten Zahlungen nicht fortsetzen, da sie sich im Übrigen auf angebliche formelle Mängel des Mieterhöhungsverlangens berufen. Zudem sei nach Ziff. 10, letzter Absatz, des Mietvertrags für Vertragsänderungen Schriftform vereinbart.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass bei den formellen Einwendungen der Beklagten unterstellt werden müsse, dass keinesfalls ein Rechtsbindungswille zur Zustimmung vorhanden war. Zudem sei die Zahlung lediglich namens der Beklagten zu 1) erfolgt, obwohl beide Beklagten Mieter

sind. Bei dieser Sachlage, könne ein Vermieter zur Meidung erheblicher Nachteile nur Klage erheben. Andernfalls stünde es dem Mieter offen, sich nach Ablauf der Klagefrist auf die formelle Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens berufen und damit die bereits geleisteten Beträge zurückverlangen.

Die Klägerin beantragt:

Die Beklagten werden verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Miete auf EUR 1140,00 - bei gleich bleibender Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von EUR 380,00 - für die Wohnung [REDACTED] mit Wirkung ab 01.04.2013 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten tragen vor, sie hätten durch die Änderung des monatlichen Dauerauftrags der Mieterhöhung konkludent zugestimmt. Somit fehle das Rechtsschutzbedürfnis, die Klage sei schon aus diesem Grund abzuweisen.

Allerdings hätten die die Beklagten die Zustimmung schon nicht geschuldet, da das Mieterhöhungsverlangen nicht schlüssig und nachvollziehbar begründet sei.

Beweis wurde nicht erhoben.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist mangels Rechtsschutzbedürfnis bereits unzulässig, jedenfalls unbegründet, da die Beklagten dem streitgegenständlichen Mieterhöhungsverlangen bereits zugestimmt haben.

Die konkludente Zustimmung der Beklagten liegt in der 4-maligen Überweisung der im Mieterhöhungsverlangen verlangten Miete von 1140,00 €, wie sie sich aus dem von der Klägerin vorgelegten Kontoauszug (Anlage K 5, Bl. 42/43 d.A.) ergibt. Bereits vor Anhängigkeit war am 05.04.2013 eine mit "Miete [REDACTED]" bezeichnete Überweisung bei der Klägerin eingegangen. Vor Rechtshängigkeit war am 07.05.2013 eine weitere Überweisung in selber Höhe eingegangen. Seitdem erfolgten jedenfalls zwei weitere entsprechende Überweisungen am 05.06.2013 und 05.07.2013. Der Überweisungsbetrag entspricht der verlangten erhöhten Miete. Die Betriebskostenvorauszahlungen wurden jeweils gesondert überwiesen, wie sich aus dem Kontoauszug ergibt.

Schon die einmalige Zahlung der geforderten erhöhten Miete, jedenfalls jedoch die mehrmalige Zahlung kann aus der maßgeblichen objektiven Empfängersicht, §§ 133, 157 BGB, nur so verstanden werden, dass damit dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt wird. Im Mieterhöhungsverlangen vom 23.01.2013 hatte die Klägerin schließlich die Beklagten ausdrücklich aufgefordert, "ab April 2013 die erhöhte Grundmiete von 1140,00 Euro zu überweisen". Genau dieser Aufforderung sind die Beklagten gefolgt, ohne zuvor dem Mieterhöhungsverlangen zu widersprechen oder etwa die Zahlung unter Vorbehalt zu stellen. Eine andere Auslegung der Zahlung ist daher völlig fernliegend. Die Zahlung würde sich sonst als rechtsgrundlose, freiwillige Leistung, zu der keinerlei Veranlassung besteht, darstellen (vgl. Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11.Auflage, § 558b BGB, Rn. 25, 26 m.w.N.).

Inwieweit das Verhalten der Beklagten im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung und der dort erfolgten Einschaltung des Mieterversins relevant sein soll, ist bereits mangels konkreten Vortrags zu dem "Verhalten" der Beklagten für das Gericht nicht ersichtlich. Im übrigen ist eine Zustimmung nicht etwa per se ausgeschlossen, nur weil der Mieter sich zuvor rechtlich beraten lässt.

Ebensowenig ist aus dem Prozessverhalten der Beklagten zu schließen, dass diese dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmen wollten. Zum einen kommt es allein auf den objektiven Empfängerhorizont zum Zeitpunkt der Erklärung d.h. bei der erstmaligen Überweisung an, nachdem die Beklagten ihre Zustimmungserklärung nicht etwa angefochten haben. Zudem verhalten sich die Beklagten auch nicht widersprüchlich: Der Antrag auf Klageabweisung ist logische Konsequenz der - vom Gericht geteilten - Ansicht, dass die Klage mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig sei.

Soweit in der Klageerwiderung auch Einwendungen gegen die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens vorgebracht werden, steht dies zum Vortrag der bereits erfolgten Zustimmung nicht in Widerspruch. Denn auch bei Zustimmung zu einem formell unwirksamen Mieterhöhungsverlangen kommt es zu einer einvernehmlichen Änderung der Miethöhe. Bis zum Zeitpunkt der ersten zwei Zahlungen hatten die Beklagten keinerlei Einwände oder Vorbehalte erklärt. Entscheidender Zeitpunkt für die Auslegung ist aber der Zahlungszeitpunkt. Die Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 12.03.2009), auf die sich die Klägerin beruft, kann das Gericht vor diesem Hintergrund nicht ganz nachvollziehen. Es erscheint jedoch möglich, nachdem der Sachverhalt nicht ausführlich dargestellt wird, dass Zahlungen anders als hier erst während des laufenden Verfahrens und erst nachdem Einwände gegen das Mieterhöhungsverlangen vorgebracht waren erfolgten.

Im Ergebnis unerheblich ist auch, dass die Überweisung durch Beklagte zu 1) erfolgte. Das Mieterhöhungsverlangen war an beide Beklagten gerichtet. Wie sich aus dem klägerseits vorgelegten Kontoauszug ergibt, war es auch die Beklagte zu 1), die in der Vergangenheit die Mietzahlungen für beide Mieter überwiesen hat. Die Überweisung kann daher nur als Zustimmung beider Beklagten verstanden werden, nämlich der Beklagten zu 1) in eigenem Namen und gleichzeitig für den Beklagten zu 2) in fremden Namen. Dass die Beklagte insoweit auch vertretungsbefugt war, ergibt sich schon aus dem Vortrag der Beklagten, dass sie dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt haben. An der konkludenten Zustimmung muss sich jedenfalls auch derjenige Mieter festhalten lassen, der die erhöhte Miete nicht gezahlt hat. Eine Berufung darauf, er habe der Mieterhöhung nie zugestimmt, wäre jedenfalls rechtsmissbräuchlich und daher unbeachtlich (AG Mannheim, Urteil vom 23.03.2012, 9 C 77/12, zitiert nach juris online).

Der Vortrag der Klägerin, sie habe keine Kenntnis von der Zahlung gehabt, ist unerheblich. Das Wirksamwerden einer Willenserklärung setzt zwar Zugang voraus, § 130 Abs. 1 S. 1 BGB. Ausreichend ist jedoch, dass die Willenserklärung so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (Palandt, 71. Aufl., § 130 BGB, Rn. 5 m.w.N.). Dies ist mit dem Eingang der Zahlung auf dem Konto der Klägerin gegeben, da sie mittels eines Kontoauszuges bzw. Kontoeinsicht per Online-Banking Kenntnis hätte nehmen können.

Die Möglichkeit einer konkludenten Zustimmung durch Zahlung ist auch nicht wegen § 550 BGB oder dadurch ausgeschlossen, dass die Parteien in Ziff. 10 des Mietvertrags für Vertragsänderungen Schriftform vereinbart haben.

§ 550 BGB kommt nicht zur Anwendung, da der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen ist und damit jederzeit ordentlich gekündigt werden kann. Dementsprechend ist auch der seitens der Klägerin angeführte Beschluss des LG Wiesbaden (Az. 1 T 34/99) nicht relevant, da dort ein Zeitmietvertrag vorlag, wie sich aus den Gründen ergibt.

Auch aufgrund der vereinbarten Schriftformklausel besteht keine Verpflichtung zur Erteilung einer schriftlichen Zustimmung, da eine solche Schriftformklausel nicht für die einseitige Zustimmungserklärung gilt (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, § 558b BGB, Rn. 19, für das Mieterhöhungsverlangen: BGH, Urteil vom 10.11.2010, VIII ZR 300/09, zitiert nach juris online).

Auch aus dem von der Klägerin angeführten Beschluss des LG Berlin (63 T 130/06) ergibt sich nichts anderes: Schon der Sachverhalt ist nicht vergleichbar, da im dortigen Fall bereits im Mieterhöhungsverlangen zur schriftlichen Zustimmung aufgefordert wurde, was vorliegend gerade nicht der Fall ist. Hier wurde vielmehr erst nach der zweiten Zahlung im Mai erstmalig ausdrücklich zur schriftlichen Zustimmung aufgefordert. Ein genereller Anspruch des Vermieters auf schriftliche Zustimmung besteht gerade nicht, vielmehr ist die Zustimmung an keine Form gebunden.

II.

Als unterlegene Partei hat die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, § 91 ZPO.

III.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Die Höhe des Streitwerts ergibt sich aus dem 12-fachen Erhöhungsbetrag, § 41 Abs. 5 GKG.

V.

Die seitens der Klägerin beantragte Schriftsatzfrist nach § 283 ZPO war nicht zu gewähren, da der Schriftsatz vom 01.08.2013 neben Rechtsausführungen kein entscheidungserhebliches tatsächliches Vorbringen enthält. Insbesondere ist das Bestreiten, dass die Beklagten gegenüber dem Ehemann der Klägerin eine Zustimmung abgelehnt hätten, unerheblich, da die Klägerin gar nicht vorgetragen hatte, dass die Beklagten die Zustimmung abgelehnt hätten. Vielmehr hatte die Klägerin vorgetragen, die Beklagten hätten nicht reagiert.

gez.



Richter am Amtsgericht

Verkündet am 14.08.2013

gez.



Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle