
Datum: 27.04.2016
Gericht: Amtsgericht Gelsenkirchen
Spruchkörper: Zivilabteilung 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 3/16
ECLI: ECLI:DE:AGGE1:2016:0427.202C3.16.00

Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 276,24 EUR nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.12.2016 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil des vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).	1
Entscheidungsgründe:	2
A.	3
Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.	4
I.	5
Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung von 363,32 € gem. § 535 I BGB.	6
1.	7
Zwischen den Parteien bestanden unstreitig zwei Mietverträge über die Wohnungen im Erdgeschoss links und im Erdgeschoss rechts zu der Adresse XXX Straße X in XXX.	8

2.	9
Die Beklagten schuldeten der Klägerin in dem Zeitraum vom 01.06.2015 bis zum 01.01.2016 eine monatliche Miete i.H.v. 429,76 € hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoss links und in Höhe von insgesamt 396,76 € hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoss links. Sämtliche der in dem oben genannten Zeitraum liegenden Mietzahlungsansprüche der Klägerin sind inzwischen fällig geworden, § 556b BGB.	10
a.)	11
Unstreitig haben die Beklagten die Zustimmungserklärungen vom 17.05.2015 unterzeichnet, nach welcher die monatliche Grundmiete der Wohnung im Erdgeschoss links von 223,22 € auf 251,76 € und die monatliche Grundmiete der Wohnung im Erdgeschoss rechts von 225,76 € auf 240,76 € zum 01.06.2015 erhöht werden sollte. Aufgrund der bereits erteilten Zustimmung verbieten sich hier - worauf die Klägerin zurecht hinweist - etwaige Untersuchungen der tatsächlichen ortsüblichen Vergleichsmiete, da die gesetzlich bestimmten Grenzen vorliegend eingehalten worden sind.	12
Soweit die Beklagten geltend machen, dass sie die zweifarbige Zustimmungserklärung nur aufgrund des amtlich wirkenden Charakters des Dokumentes unterzeichnet hätten ohne Rechtsrat einzuholen, stellt dies keinen erheblichen Einwand dar. Wer ein Dokument unterzeichnet ohne sich dessen Bedeutung gegenwärtig zu machen muss sich an seiner Unterschrift festhalten lassen. Einschlägige Anfechtungstatbestände sind weder vorgetragen noch ersichtlich.	13
b.)	14
Die Zustimmungserklärungen vom 17.05.2015 sind rechtswirksam und die Miete ist wirksam erhöht worden. Soweit die Beklagten vortragen, dass sie die Zustimmungserklärungen mit Schreiben vom 08.06.2015 wirksam gegenüber der Klägerin nach den Vorschriften der §§ 312d, 355, 357 BGB widerrufen hätten, kann dem Gericht dieser Rechtsauffassung nicht nähertreten. Dem Beklagten stand hinsichtlich der von ihnen abgegebenen Mieterhöhungszustimmungserklärungen kein Widerrufsrecht i.S.d. §§ 312 ff. BGB zu.	15
(1.)	16
Zunächst waren die Beklagten nicht berechtigt ihre Zustimmungserklärungen nach §§ 312d, 355, 357 BGB zu widerrufen. Gemäß § 312d I 1 BGB steht dem Verbraucher bei einem Fernabsatzvertrag ein Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu. Nach § 312b I 1 BGB sind Fernabsatzverträge Verträge über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen, einschließlich Finanzdienstleistungen, die zwischen einem Unternehmen und einem Verbraucher unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln abgeschlossen werden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.	17
Verlangt ein Vermieter, der wie die Klägerin Unternehmer i.S.d. § 14 BGB ist, in Textform gem. § 558 a BGB von Mieter, die Verbraucher i.S.d. § 13 BGB, die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und stimmt der Mieter ausdrücklich oder konkludent zu, so handelt es sich nicht um ein Fernabsatzgeschäft i.S.d. § 312b I 1 BGB mit der Folge, dass die Erklärung des Mieters widerruflich ist (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, BGB § 558b, Rn. 35b; AG Spandau, Urt. v. 27.10.2015, 5 C 267/15, zitiert nach juris). Zwar ist in § 312 c II BGB der Brief als Fernkommunikationsmittel ausdrücklich erwähnt, insofern hat sich aber zur früheren	18

Rechtslage nichts geändert. Auch in § 312 b Abs. 2 BGB a. F. war der Brief bereits erwähnt worden. Zur alten Fassung wurde aber niemals die Auffassung vertreten, dass das Mieterhöhungsverfahren nach den §§ 558 a, 558 b BGB ein Fernabsatzgeschäft ist. Auch die Tatsache, dass der Gesetzgeber im Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie und zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung¹⁶⁴ über den sich aus Art 3 Abs. 3 f) ergebenden Regelungsumfang der Verbraucherrechterichtlinie¹⁶⁵ die § 312 ff. BGB teilweise (siehe § 312 Abs. 4 BGB) auch für Wohnraummietverträge für anwendbar erklärt, ändert daran nichts. Zwar sind auch Konstellationen denkbar, in denen auch Mietverträge und Änderungen von Mietverträgen im Fernabsatzwege i.S.d. § 312b I 1 BGB erfolgen, aber allein ein Briefwechsel über eine Mieterhöhung fällt weder nach teleologischen noch nach grammatikalischen Gesichtspunkten in den Anwendungsbereich des § 312b I 1 BGB. Zur Annahme eines Fernabsatzgeschäftes bedarf es insoweit zusätzlicher Anforderungen, wie z.B. dem Umstand, dass der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Dabei handelt es sich um eine selbständige zusätzliche Tatbestandsvoraussetzung neben der Verwendung des Fernkommunikationsmittels. Damit sind die typischen Vertriebsformen von Waren, Dienstleistungen und Finanzdienstleistungen im Internet gemeint. Die normale – schriftliche – Korrespondenz mit meinem Vertragspartner stellt kein solches Dienstleistungssystem dar. Eine solche einschränkende Auslegung des Begriffs des „Systems“ ergibt sich insoweit sowohl aus dem Sinn und Zweck der Vorschrift, wie auch aus der Gesetzgebungsgeschichte. Die Dienstleistung, die der Vermieter erbringt, ist die Gebrauchsüberlassung der Mietsache. Dass Vertragsänderungen insbesondere Mieterhöhungen nach § 558 a I BGB in einer bestimmten Form, nämlich Textform erfolgen müssen, bedeutet nicht, dass damit alle Erklärungen in Textform widerruflich sind. Dagegen spricht insbesondere, dass der Gesetzgeber dem Mieter eine Frist von zwei Monaten eingeräumt hat, zu überlegen, ob er der Erhöhung zustimmen will.

Für die Annahme eines Fernabsatzsystems muss zusätzlich ein besonderes Vertriebssystem 19
vorliegen. Daran fehlt es vorliegend, da die Antwort des Mieters noch umgesetzt werden,
also in das System eingegeben werden muss.

Auch eine die freie Willensbildung der Beklagten einschränkende "Überrumpelungssituation", 20
welche den Zweck der Widerrufsregelungen in §§ 312 ff. BGB darstellt, ist vorliegend nicht
gegeben. Die Beklagten konnten innerhalb der ihnen von Gesetzes wegen eingeräumten
Frist von zwei Monaten in ihrer heimischen Umgebung ohne unmittelbare oder mittelbare
Beeinflussung durch die Klägerin entscheiden, ob sie das Mieterhöhungsverlangen
hinnehmen und ihm zustimmen oder diesem widersprechen. Eine dem Vertragsschluss im
Fernabsatz Wege vergleichbarer Gefahr der Übervorteilung durch die Klägerin war nicht
gegeben.

Soweit die Beklagten sich auf die BT-Drucksache 17/12637 berufen führt dies nicht zu einer 21
abweichenden Beurteilung des Gerichts. In der Bundestagsdrucksache ist zwar grundsätzlich
erwähnt, dass die Widerrufsvorschriften auch auf den Mietvertrag Anwendung finden können,
aber ausdrücklich erwähnt ist lediglich der Fall, in welchem der Vermieter im Rahmen eines
unangemeldeten Besuches eine wesentliche Vertragsänderung herbeigeführt. Dieser Fall ist
mit der vorliegenden Konstellation nicht vergleichbar. Auch die zitierte Fundstelle im Palandt
und die Entscheidung des OLG Koblenz (OLG Koblenz, Rechtsentsch. in Mietsachen vom
09.02.1994, 4 W - RE - 456/93, zitiert nach juris) betreffen Konstellationen, in denen der
Vermieter im Rahmen eines unangekündigt Hausbesuches eine wesentliche
Vertragsänderung herbeigeführt hat.

3.	
Der Anspruch der Klägerin auf Mietzahlungen für den streitgegenständlichen Zeitraum ist teilweise erloschen, § 362 BGB. Die Beklagten haben auf die streitgegenständlichen Mietforderungen monatlich 401,22 € hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoss links und 381,76 € hinsichtlich der Wohnung im Erdgeschoss rechts gezahlt. Mithin war der klageweise geltend gemachte Betrag - 276,24 € - noch offen.	23
II.	24
Die Klägerin hat zudem gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 19,84 € gem. §§ 280 I, II, 286 BGB. Die durch die zwei Bankrücklastschriften entstandenen Kosten i.H.v. jeweils 9,92 € stellen einen ersatzfähigen Verzugsschaden i.S.d. §§ 249 ff. BGB dar. Die Beklagten befanden sich mit den streitgegenständlichen Mietzahlungen im Verzug, § 286 I BGB.	25
III.	26
Der Zinsanspruch der Klägerin folgt den §§ 288, 290 BGB i.V.m. § 696 III ZPO.	27
B.	28
Die Nebenentscheidungen folgen den §§ 91 I, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.	29
C.	30
Die Berufung wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 511 IV ZPO nicht gegeben sind.	31
Der Streitwert wird auf 276,24 EUR festgesetzt.	32
Rechtsbehelfsbelehrung:	33
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	34
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	35
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	36
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.	37
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.	38
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.	39
	40

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

