
Datum: 19.01.2021
Gericht: Amtsgericht Gelsenkirchen
Spruchkörper: Zivilabteilung 204
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 204 C 166/20
ECLI: ECLI:DE:AGGE1:2021:0119.204C166.20.00

Schlagworte: Mieterhöhungsverlangen, Zugang
Normen: §§ 558, 558a BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die Berufung wird nicht zugelassen.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO). 1

Entscheidungsgründe: 2

I. 3

Die Klage ist bereits unzulässig. 4

Denn vorliegend fehlt es bereits an der für die Zustimmungsklage erforderlichen besonderen Sachentscheidungsvoraussetzung eines wirksamen Mieterhöhungsverlangens i.S.v. §§ 558, 558a BGB. 5

Das Mieterhöhungsverlangen ist als einseitige Willenserklärung der Klägerin nur wirksam, wenn es der Beklagten in der Form des § 558a Abs. 1, Abs. 2 BGB auch tatsächlich zugegangen ist (§ 130 BGB). Den Zugang konnte das Gericht nicht feststellen. 6

Die Klägerin ist für den Zugang beweisfällig geblieben. Es besteht für Postsendungen und Standard-Einschreiben kein Anscheinsbeweis, dass die zur Post gegebene Sendung den Empfänger auch erreicht (Palandt/Ellenberger, BGB, 78. Aufl. 2019, § 130 Rn. 21). Die Beklagte hat bestritten, dass ihr das Mieterhöhungsverlangen vor Klageerhebung zugegangen ist und hat im Rahmen der ihr obliegenden sekundären Darlegungslast hinreichend dargelegt, dass Postsendungen gelegentlich abhandenkämen, weil die Haustür an ihrer Wohnanschrift nicht durchgehend geschlossen sei und das streitige Mieterhöhungsverlangen – wie sie im Nachgang in Erfahrung gebracht hat – auch anderen Mietern des Hauses nicht zugegangen sei.

Den Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat die Klägerin auch nicht durch den Einlieferungsbeleg der E zur Sendungsnummer ... (Anl. K2, Bl. 26 d.A., Anl. K3, Bl. 27 d.A.) und den Zustellungsvermerk vom 13.03.2020 (Anl. K4, Bl. 28 d.A.) bewiesen. Denn aus diesen Unterlagen ergibt sich weder, dass ein Einwurf in den persönlichen Briefkasten der Beklagten erfolgt ist noch dass der Beklagten das Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen persönlich übergeben wurde. 8

Auch im Rahmen des Klageverfahren wurde mangels der hierfür erforderlichen Voraussetzungen kein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegenüber der Beklagten erklärt (Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 14. Aufl. 2019, BGB § 558a Rn.13). 9

II. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. 11

III. 12

Die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 13

IV. 14

Der Streitwert wird auf bis zu 500,00 € festgesetzt. 15

Rechtsbehelfsbelehrung: 16

A) Da mit dieser Entscheidung für keine Partei die zur Eröffnung der Berufung führende Beschwer von über 600,00 EUR erreicht ist, hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen die Zulassung der Berufung zu prüfen, § 511 Abs. 4 ZPO. Die Berufung ist danach nicht zuzulassen gewesen, weil die Rechtssache ihre Entscheidung allein aus den Umständen des vorliegenden Falles gefunden hat und somit weder grundsätzliche Bedeutung besitzt oder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, § 511 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO. 17

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht zulässig, weil keine der Parteien durch dieses Urteil hinsichtlich eines Werts von über 600,00 EUR beschwert ist und das Gericht die Berufung auch nicht zugelassen hat, § 511 Abs. 2 Nr. 1 , 2 ZPO. 18

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Gelsenkirchen 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 Gelsenkirchen, Bochumer Str. 19

79, 45886 Gelsenkirchen, 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.

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.

20