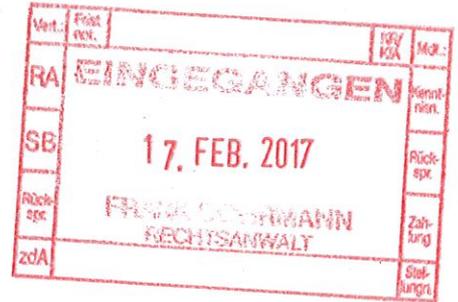


Beglaubigte Abschrift

10 S 193/16
8 C 147/15
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen



Beschluss

In dem Rechtsstreit

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

g e g e n

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 09.02.2017

durch die Richterin am Landgericht Deimer, die Richterin Tinnefeld und die Richterin
am Landgericht Schürmann

einstimmig beschlossen :

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop (8 C 147/15)
vom 01.09.2016 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsmittels trägt die Klägerin.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 253,32 EUR festgesetzt.

Gründe:

Wegen des Sachverhalts, der dem Rechtsstreit zugrunde liegt sowie der in erster Instanz gestellten Anträge wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen. Hiergegen wendet sich der Berufungsführer mit seiner form- und fristgerecht eingelegten Berufung.

Der Beschluss ergeht gemäß § 522 Abs. 2 ZPO.

Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss vom 29.12.2016 Bezug genommen.

Die hierzu erfolgte Stellungnahme der Klägerin rechtfertigt eine andere Entscheidung nicht, sondern gibt lediglich zu folgender ergänzenden Begründung Anlass:

Hinsichtlich der Frage der Gartennutzung kommt es auf eine etwaige Verspätung nicht an, da die Kammer schon aus Rechtsgründen einen Zuschlag auf die Miete nicht für gerechtfertigt hält. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen vollumfänglich auf die Ausführungen im Hinweisbeschluss Bezug genommen.

Hinsichtlich der Punkte Elektroinstallationen und Unterhaltungszustand bleibt die Kammer nach nochmaliger Überprüfung bei ihrer im Hinweisbeschluss geäußerten Auffassung, dass der diesbezügliche Vortrag in der Berufungsbegründung verspätet ist. Die Klägerin hat zwar erstinstanzlich mit Schriftsatz vom 03.05.2016 Einwände gegen das Sachverständigengutachten vorgebracht, nicht jedoch diejenigen, die nunmehr Gegenstand der Berufungsbegründung sind.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO.

Deimer

Tinnefeld

Schürmann

Beglaubigt

Bühm

Justizbeschäftigte



Beglaubigte Abschrift

10 S 193/16
8 C 147/15
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen

Vert.	Frist nos.	IGV/ KGA	Mot.
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nisn.
SB	06. JAN. 2017		Rück- epc.
Rück- epc.	FRANK BOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

Beschluss

In dem Rechtsstreit

gegen

weist die Kammer darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung Stellung zu nehmen.

Gründe:

Die Kammer ist nach vorläufiger Beratung einstimmig der Überzeugung, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung. Ferner hat die Sache weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung auf Grund mündlicher Verhandlung zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

Die gemäß § 511 Abs.1 ZPO statthafte und gemäß §§ 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO zulässige Berufung der Klägerin hat keine Aussicht auf Erfolg, weil das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen hat. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung, da die derzeit gezahlte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete bereits übersteigt, § 558 Abs. 1 BGB.

Das Amtsgericht hat bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete die nach dem Mietspiegel vorzunehmenden Zu- und Abschläge zutreffend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere für die Punkte Gartennutzung, Elektroinstallationen und Unterhaltungszustand der Wohnung.

Soweit die Klägerin mit der Berufungsbegründung (erstmalig) vorträgt, das zum Haus

gehörende Gartengrundstück werde seit Beginn der Mietzeit ausschließlich vom Beklagten genutzt und diese Nutzung werde von der Klägerin auch geduldet, so dass eine konkludente Änderung des Mietvertrages zustande gekommen sei, folgt die Kammer dieser Auffassung nicht. Den tatsächlichen Vortrag der Klägerin als zutreffend unterstellt ergibt sich hieraus nicht, dass zwischen den Parteien ein entgeltliches Nutzungsverhältnis für das Gartengrundstück begründet worden ist. Die Duldung einer unentgeltlichen Nutzung kann und darf ein Mieter im Rahmen einer Auslegung nach dem objektiven Empfängerhorizont gem. §§ 133, 157 BGB nicht anders verstehen als eine bloße Duldung, die vom Vermieter jederzeit widerrufen werden kann. Es handelt sich dabei nicht um einen Mietvertrag, sondern um eine Leihe oder ein Gefälligkeitsverhältnis (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 08.05.2014, Az. 11 S 86/14). Demnach kann die Gartennutzung auch nicht mietwertsteigernd in die Bewertung aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Punkte Elektroinstallationen und Unterhaltungszustand bringt die Klägerin mit der Berufungsbegründung Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten vor, die sie in erster Instanz innerhalb der gesetzten Stellungnahmefrist nicht erhoben hat. Diese Einwendungen sind daher in der Berufungsinstanz verspätet. Im Übrigen nimmt die Kammer hinsichtlich dieser Punkte auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug, denen sie sich anschließt.

Essen, 29.12.2016

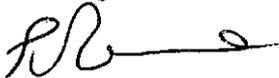
10. Zivilkammer

Schilling
Richter am Landgericht

Dr. Feller
Richter

Schürmann
Richterin am Landgericht

Beglaubigt



Schewe

Justizbeschäftigte

