

Beglaubigte Abschrift

7 C 36/22



Verkündet am 17.06.2022

Gödde, Justizbeschäftigte als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg-Hamborn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.:	Frist not.	KPV/KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenntn.
SB	06. JULI 2022		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zda			Stellungn.

1. der Frau

2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Frau

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Duisburg-Hamborn  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.05.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Temme

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Beklagte keinen Anspruch auf Rückerstattung  
von 6.000,00 EUR betreffend das Mietverhältnis | Duisburg

gemäß dem Mietvertrag vom 28.01.2019, Vertragsbeginn 01.09.2019, ausweislich des Schreibens der Beklagten vom 25.11.2021 wegen zu viel gezahlter Mieten besitzt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Parteien sind durch einen Mietvertrag über ein Reihenendhaus in der Heinstr. in Duisburg verbunden.

Die Beklagte übersandte durch ihre Prozessbevollmächtigten ein Schreiben vom 25.11.2021. Hierin wird insbesondere auf Seite 2 ausgeführt: „... *In der Gesamtschau stellen wir fest, dass Sie eine absolut überhöhte Miete mit 700,00 € netto-kalt vereinbart haben. ... Wenn ein Vermieter eine Wuchermiete vereinbart, kann der Mieter rückwirkend die überbezahlte Miete zurück fordern. Das würde für unsere Mandantin ab Mietbeginn mindestens einen Rückforderungsanspruch in Höhe von ca. 6.000,00 € bedeuten. Wir behalten uns vor, notfalls diesen Rückforderungsanspruch auch gerichtlich geltend zu machen. Wir bitten um Stellungnahme, ob von ihrer Seite freiwillig die Miete gekürzt wird. ...*“

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass die Beklagte keinen Anspruch auf Rückerstattung von 6.000,00 EUR betreffend das Mietverhältnis in 9 Duisburg gemäß dem Mietvertrag vom 28.01.2019, Vertragsbeginn 01.09.2019, ausweislich des Schreibens der Beklagten vom 25.11.2021 wegen zu viel gezahlter Mieten besitzt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

**Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Kläger haben ein rechtliches Interesse an der Feststellung, dass die Beklagte keine Ansprüche wegen einer überhöhten Miete hat. Denn die Beklagte hat sich in dem Schreiben vom 25.11.2019 eines entsprechenden Anspruchs berührt. Entgegen der Ansicht der Beklagten, hat sie nicht lediglich die Kläger zur Stellungnahme und Auskunft aufgefordert, sondern bereits festgestellt („stellen wir fest“), dass eine überhöhte Miete vereinbart und gezahlt worden sei. Dass die Beklagte in der Folge von einem bestehenden Anspruch gegen die Kläger ausgegangen ist, ergibt sich auch aus der weiteren Formulierung wonach notfalls die gerichtliche Geltendmachung vorbehalten wird („Wir behalten uns vor, notfalls diesen Rückforderungsanspruch auch gerichtlich geltend zu machen“). Unerheblich ist insoweit, ob ein entsprechendes Verfahren tatsächlich eingeleitet wurde.

Ferner hat die Beklagte weder dargelegt, dass ein entsprechender Anspruch tatsächlich besteht, noch dass zum Schluss der mündlichen Verhandlung ein Feststellungsinteresse der Kläger fehle, weil durch eine entsprechende verbindliche Erklärung von der Behauptung eines Anspruchs Abstand genommen worden wäre.

Die mündliche Verhandlung war im Hinblick auf den nicht nachgelassen Schriftsatz vom 19.05.2022 nicht wieder zu eröffnen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert der negativen Feststellungsklage war mit 6.000,00 € festzusetzen, weil die Beklagte sich auf eine entsprechende Forderung berufen hat.

#### **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 bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, ge-

gen 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 gegenüber dem Landgericht Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Dr. Temme

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg-Hamborn

