

Landgericht Landau

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536 BGB, 2 Abs. 2 Nr. 2 WoFIV

- 1. Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht (BGH NJW 2010, 292).**
- 2. Als Terrasse wird ein ebenerdiger Platz bezeichnet, der ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist (LG Saarbrücken WuM 2010, 446; LG Hamburg WuM 1996, 278).**

LG Landau (Pfalz), Urteil vom 21.10.2014; Az.: 1 S 67/14

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Landau in der Pfalz vom 29.01.2014, Az. 2 C 1634/11, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1. Den Klägern steht ein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete wegen der Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche zu dem im Mietvertrag festgestellten Fläche von über 10 % zu. Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht (BGH NJW 2010, 292).

Das Amtsgericht Landau in der Pfalz hat mit Recht angenommen, dass die "Terrasse" nicht zur Wohnfläche zählte. Auch wenn im Mietvertrag eine Terrasse mitvermietet wurde, so ist durch die Beweisaufnahme nachgewiesen, dass der vorhandene Innenhof nicht als Terrasse i.S. der Wohnflächenverordnung anzurechnen ist.

Dabei kann offenbleiben, ob die Kläger tatsächlich die vor Mietbeginn durch die Beklagte angelegte Terrasse entfernt haben und die dort verwendeten Sandsteine anderweitig auf dem Grundstück verlegt haben, wie es die Beklagte vorträgt.

Denn die erneut durchgeführte Beweisaufnahme hat zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass jedenfalls die von der Beklagten angelegte Terrasse nicht den Voraussetzungen genügt, die an die Beschaffenheit einer "Terrasse" im rechtlichen Sinne zu stellen sind und damit auch nach der Wohnflächenverordnung nicht anzurechnen war.

Als Terrasse wird ein ebenerdiger Platz bezeichnet, der ausschließlich einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet, mit einem festen Bodenbelag versehen und zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist (LG Saarbrücken WuM 2010, 446; LG Hamburg WuM 1996, 278).

Nach den übereinstimmenden und glaubhaften Angaben der beklagtenseits benannten Zeuginnen waren im Innenhof vor Einzug der Kläger Bruchsandsteinplatten verlegt worden, die unterschiedliche Maße aufwiesen. Beide Zeuginnen haben hierzu weiter bestätigt, dass diese nicht Fuge an Fuge verlegt gewesen seien und die Fugen offen gelassen wurden, so dass in diesen Gras wachsen sollte. Zur Größe der Fugen machten die Zeuginnen unterschiedliche Angaben. Die Zeugin meinte, die Fugen seien ca. 2-3 cm groß gewesen, die Zeugin war der Auffassung, die Sandsteine seien in einem Abstand von ca. 3-5 cm verlegt gewesen. Die Zeugin sagte weiterhin aus, die Platten seien lose verlegt gewesen, es sei jedoch Sand und Splitt auf dem Boden aufgetragen worden.

Eine solche Fläche, die mit einigen Trittsteinen ausgelegt ist, erfüllt jedoch nicht die Voraussetzungen an eine Terrasse i.S.d. Wohnflächenverordnung. Insbesondere ist bei der bezeichneten Verlegungsart kein Platz geschaffen worden, der zum Aufstellen von Tischen und Stühlen geeignet ist, wie es die vorgenannte Definition erfordert. Denn bei einer Fugengröße von mindestens 2-3 bis zu 5 cm ist bei den verwendeten, lose verlegten Bruchsandsteinplatten, die zudem aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit als Bruch in sich schon nicht eine ebene Fläche darstellen, ein normales Aufstellen von Tischen und Stühlen nicht gewährleistet. Eine solche Fläche erfüllt nicht die Voraussetzungen an einen ebenerdigen Platz mit festem Bodenbelag.

2. Für die zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzforderungen ist die Beklagte nach allgemeinen Grundsätzen darlegungs- und beweisbelastet. Das Amtsgericht hat hierzu die mit der Berufung weiterverfolgten Aufrechnungsforderungen zu Recht nicht als erwiesen erachtet.

a) Bei der Forderung bezüglich des Fliesenspiegels im Küchenbereich fehlt es - wie das Amtsgericht im Urteil zu Recht feststellte - bereits an Vortrag, welche Pflichtverletzung die Kläger diesbezüglich konkret begangen haben sollen. Im Schriftsatz vom 15.01.2013 (Bl. 141 d.A.) ist ausgeführt, dass im Bereich der Küche ca. ein Quadratmeter Platten abgeschlagen worden sei. Insofern sei eine Wiederherstellung notwendig, wobei der Aufwand auf zumindest 200,00 € zu beziffern sei. Im Schriftsatz vom 26.03.2013 (Bl. 157 d.A.) heißt es, dass das Abstemmen des Fliesenbelags in der Küche (Spiegelfliesen) einen Aufwand von 303,45 € erforderte. In dem hierzu vorgelegten Kostenvoranschlag vom 26.02.2013 (Bl. 163 d.A.) ist die Rede von "alten Fliesenbelag abstemmen, Schutt aufladen, Untergrund reinigen" sowie "Wandfläche spachteln und ausgleichen". Welche

Pflichtverletzung die Kläger begangen haben sollen, ist aus diesen sich widersprechenden Angaben nicht ersichtlich.

b) Die Angaben zu dem angeblich abgerodeten Hang sind unsubstantiiert. Es wird noch nicht einmal dargelegt, welche und wie viele Bäume oder Sträucher des Hangs durch die Kläger entfernt worden sein sollen. Ohne solchen Vortrag war das Amtsgericht nicht gehalten, die beantragte Ortsbesichtigung vorzunehmen, da dies auf einen Ausforschungsbeweis hinausliefe.

c) Bezüglich der gefällten Bäume hat das Amtsgericht nachvollziehbar ausgeführt, dass durch die Beweisaufnahme nicht sicher festgestellt werden konnte, dass die Kläger weitere, nicht von der Bestätigung erfasste Bäume beseitigt haben. Hierfür spricht auch die von den Beklagten vorgelegte Genehmigung der Beklagten (Bl. 70 d.A.). Wenn die Beklagte vorträgt, es habe eine weitergehende Absprache gegeben, dass keine Douglasien gefällt werden dürften, so spricht dagegen die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Urkunde gem. § 416 ZPO.

Auch wenn nachvollziehbar erscheint, dass es auf dem Waldgrundstück auf praktische Schwierigkeiten stößt, eine etwaige Abholzung im einzelnen darlegen zu können, war es aufgrund der Beweislast auf Seiten der Beklagten erforderlich, den geltend gemachten Baumverlust genau zu bezeichnen. Der hierzu gehaltene Vortrag weist jedoch Widersprüche auf. Zunächst wurde das Abholzen von drei Douglasien mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm geltend gemacht, die neben dem Eingangstor rechts gestanden hätten (Schriftsatz vom 28.12.2011, Bl. 53 d.A.). Sodann wurde behauptet, die Douglasien seien nicht vom Einverständnis umfasst gewesen, da sie nicht vorm Haus, sondern ab Eingang 50 m entfernt gestanden und einen Durchmesser von 70 cm gehabt hätten (Schriftsatz vom 28.03.2012, Bl. 74 d.A.). Im Schriftsatz vom 15.01.2013 (Bl. 139 d.A.) wird vorgetragen, es seien drei Douglasien (Durchmesser 40 cm), drei Lärchen, eine Buche, eine Eiche und drei Laubbäume gefällt worden. Wie die Differenz von anfangs geltend gemachten drei Bäumen zu elf Bäumen oder die unterschiedlichen Angaben bei den Stammdurchmessern der Douglasien zustande kommen, wird auch in der Berufungsbegründung nicht dargelegt. Zum Zustand der Bäume hat die Beklagte - wie das Amtsgericht im Urteil festhielt - überhaupt nichts vorgetragen, obwohl der Zeuge Wilden aussagte, dass es sich durchweg um minderwertiges Holz gehandelt habe. Selbst wenn man zu der Auffassung käme, dass die Kläger mehr Bäume gefällt hätten, als ihnen erlaubt wurde, so könnte aus diesen Angaben ein eingetretener Schaden nicht beziffert werden.

3. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.