

Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 536, 556 Abs. 3 BGB

- 1. Eine um mehr als 10% geringere Wohnfläche stellt nur dann einen Mangel der Mietsache dar, wenn die Wohnungsgröße als eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen ist.**
- 2. Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe kann in der Größenangabe keine Beschaffenheitsvereinbarung gesehen werden, wenn aus dem unmittelbar der Angabe der "ca." Wohnungsgröße folgenden Passus im Mietvertrag ergibt sich, dass der räumliche Umfang des Mietobjekts durch die vorhergehende Beschreibung "Vorderhaus - 1. Geschossmitte - bestehend aus 6 Zimmern nebst Küche, Toilette, Bad, 3 Balkone, 1 Kellerraum" und nicht durch eine Größe in Quadratmetern bestimmt werden sollte.**
- 3. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass der Mietvertrag noch den Hinweis enthält, dass die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen zur Hälfte angerechnet werden und auch die in § 6 des Mietvertrages enthaltene Bestimmung, dass die Warmwasserkosten zu 70% nach Verbrauch und die übrigen Kosten nach der Wohnfläche von 220,00 m² abgerechnet werden, kann zu keiner anderen Beurteilung führen.**
- 4. Gegen sämtliche Abrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012 (letztere vom 25.02.2013) hat die Klägerin innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB keine Einwendungen erhoben, so dass sie nunmehr mit ihrem im Schriftsatz vom 24.03.2014 erhobenen Einwand der materiellen Unrichtigkeit der Abrechnungen wegen der unzutreffenden Wohnfläche ausgeschlossen ist, auch wenn sie die geringere Wohnungsgröße zuvor nicht kannte.**

AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 07.07.2014; Az.: 11 C 545/13

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist (inzwischen alleinige) Mieterin, der Beklagte ist Vermieter einer 6-Zimmer-Wohnung in B. Im Mietvertrag vom 06.03.2006 ist die Größe der Wohnung mit "ca. 220,00 m²" angegeben. Danach heißt es wörtlich: "Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume. Die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen werden zur Hälfte angerechnet." Die beheizte Fläche, nach der lt. Vertrag die Heizkosten abzurechnen sind, ist im Vertrag mit 159,41 m² angegeben.

Tatsächlich beträgt die Wohnfläche nach einer von dem Beklagten beauftragten Vermessung eines Dipl.Ing. (nach 2. BV §§ 42-44) 192,92 m² und die Heizfläche 185,99 m².

Die Klägerin verlangte mit Anwaltsschriftsatz vom 14.06.2013 von dem Beklagten die Rückzahlung überzahlter Mieten, was dieser ablehnte.

Die Klägerin verfolgt mit der vorliegenden Klage ihr Rückzahlungsverlangen weiter. Sie meint, die Wohnungsgröße sei vertraglich garantiert und die Miete sei wegen der Flächenabweichung seit Januar 2010 um 4,04% gemindert. Für den Zeitraum von Januar 2010 bis Dezember 2013 stünde ihr daher der klageweise geforderte Betrag zu (für 2010: 12 x 47,74 €; für 2011: 12 x 48,45 €; für 2012: 12 x 49,18 € und für 2013: 12 x 49,92 €). Jedenfalls aber könne sie für die Jahre 2009 bis 2013 zu viel gezahlte Betriebskosten zurückfordern (für 2009: 381,91 €; für 2010: 368,48 €; für 2011: 392,64 €; für 2012: 373,30 € und für 2013: 329,04 €).

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 2.343,48 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Hilfsweise beantragt sie,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.845,37 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage insgesamt abzuweisen.

Er vertritt die Auffassung, eine Beschaffenheitsvereinbarung läge in der Angabe der Wohnungsgröße nicht, so dass die Klägerin auch keinen Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Mieten habe. Vorsorglich wende er Verjährung ein. Auch bestünden keine Rückzahlungsansprüche hinsichtlich zu viel gezahlter

Betriebskosten für die Jahre 2009 bis 2012. Einwendungen gegen die Abrechnungen seien nicht fristgerecht innerhalb der Ausschlussfrist erhoben worden, auch insoweit werde Verjährung eingewandt. Für das Jahr 2013 sei das sich aus einer korrigierten Betriebskostenabrechnung ergebende Restguthaben von 290,25 € am 23.05.2014 zur Auszahlung an die Klägerin angewiesen worden (die Klägerin hat diesen Betrag mit dem nachgelassenen Schriftsatz vom 18.06.2014 unstreitig gestellt).

Die Klage ist den Prozessbevollmächtigten des Beklagten am 24.01.2014, der Schriftsatz vom 24.03.2014 ist den Prozessbevollmächtigten des Beklagten am 24.04.2014 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

Die Klägerin kann für die Jahre 2010 bis 2013 geleistete Mietzahlungen nicht teilweise zurückfordern, denn die Miete war und ist wegen der abweichenden Wohnungsgröße nicht nach § 536 BGB gemindert. Eine um mehr als 10% geringere Wohnfläche stellt nur dann einen Mangel der Mietsache dar, wenn die Wohnungsgröße als eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen ist. Dies ist, worauf der Beklagte zu Recht hingewiesen hat, hier nicht der Fall.

Da es sich hier um einen Formularmietvertrag handelt, ist die entsprechende Vertragsklausel nach den Grundsätzen der Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auszulegen, wobei diese "nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen (sind), wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Verkehrskreise verstanden werden, wobei die Verständnismöglichkeiten des durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen ist" (BGH, Urteil vom 10.11.2010 - VIII ZR 306/09 - Grundeigentum 2011, 49 m. w. N.).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe kann in der Größenangabe keine Beschaffenheitsvereinbarung gesehen werden. Denn aus dem unmittelbar der Angabe der "ca." Wohnungsgröße folgenden Passus im Mietvertrag ergibt sich, dass der räumliche Umfang des Mietobjekts durch die vorhergehende Beschreibung "Vorderhaus - 1. Geschossmitte - bestehend aus 6 Zimmern nebst Küche, Toilette, Bad, 3 Balkone, 1 Kellerraum" und nicht durch eine Größe in Quadratmetern bestimmt werden sollte. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass der Mietvertrag noch den Hinweis enthält, dass die Flächen von Balkonen, Loggien und Terrassen zur Hälfte angerechnet werden und auch die in § 6 des Mietvertrages enthaltene Bestimmung, dass die Warmwasserkosten zu 70% nach Verbrauch und die übrigen Kosten nach der Wohnfläche von 220,00 m² abgerechnet werden, kann zu keiner anderen Beurteilung führen (vgl. zu letzterem BGH, a. a. O.).

Die zu zahlende Miete ist daher für die Überlassung der 6-Zimmer-Wohnung und nicht für die Überlassung von 220,00 m² Wohnfläche geschuldet.

Die Klägerin kann auch von dem Beklagten zu viel gezahlte Betriebskosten für die Jahre 2009 bis 2012 nicht zurückverlangen (wobei das Gericht davon ausgeht, dass

die Klägerin die von ihr verlangten, nicht näher berechneten Beträge für die Jahre 2009 bis 2013 darauf stützen will, dass den Abrechnungen eine Wohnfläche von 192,92 m² und nicht - wie geschehen - eine Wohnfläche von 220,00 m² zugrunde zu legen ist; um die in den Abrechnungen ausgewiesenen Guthaben geht es hier ersichtlich nicht).

Gegen sämtliche Abrechnungen für die Jahre 2009 bis 2012 (letztere vom 25.02.2013) hat die Klägerin innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB keine Einwendungen erhoben, so dass sie nunmehr mit ihrem im Schriftsatz vom 24.03.2014 erhobenen Einwand der materiellen Unrichtigkeit der Abrechnungen wegen der unzutreffenden Wohnfläche ausgeschlossen ist. Die verspätete Geltendmachung dieser Einwendung hat die Klägerin zu vertreten, auch wenn sie erst im Laufe des Jahres 2013 ihre Wohnung nachgemessen hat und dabei auf eine Wohnfläche von 194,54 m² gekommen ist. Ein etwaiger Anspruch aus der Abrechnung vom 11.03.2010 für das Jahr 2009 wäre außerdem verjährt.

Da der Beklagte die Abrechnung über die kalten Betriebskosten für das Jahr 2013 inzwischen korrigiert und an die Klägerin den sich daraus ergebenden Restbetrag des Guthabens in Höhe von 290,25 € vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung ausgezahlt hat, war auch insoweit die Klage abzuweisen. Wie die Klägerin auf den für dieses Jahr verlangten - höheren - Betrag kommt, ist nicht nachvollziehbar.

Auch wenn die Klägerin in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 18.06.2014 nunmehr die vorgenannten Zahlung unstreitig gestellt hat, war die mündliche Verhandlung nicht wieder zu eröffnen, um der Klägerin die Möglichkeit zu geben, den Rechtsstreit teilweise für erledigt zu erklären.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.