
Datum: 26.06.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 6/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0626.222C6.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt vorbehalten die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

<u>T a t b e s t a n d:</u>	1
Die Kläger sind Mieter einer Sozialwohnung im Hause N. Weg 37 in Köln seit dem 01.05.1993; der Beklagte ist Vermieter (vgl. Bl. 4 ff. GA).	2
Neben der Anmietung der Wohnung enthält der Mietvertrag eine Vereinbarung über die Anmietung eines nicht überdachten Stellplatzes im Innenhof des Objekts (vgl. § 1 (1) des Mietvertrages; Bl. 5 GA). Unter § 3 (1) g) des Mietvertrages wurde zwischen den Parteien eine Staffelmietvereinbarung dahingehend getroffen, dass sich der Mietzins beginnend ab dem 01.05.1994 jeweils um 5,- DM erhöht (vgl. Bl. 8 GA).	3
Die Stellplätze wurden erst viele Jahre später nach der Bezugsfertigstellung der Wohnung abgetrennt.	4
	5

Die Kläger sind der Ansicht, die Staffelmietvereinbarung hinsichtlich der Stellplatzmiete sei im sozialen Wohnungsbau und bei Annahme eines einheitlichen Mietvertrages unzulässig. Die durch die Stellplatzvermietung erzielten Beträge hätten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 31 II.BV berücksichtigt werden müssen. Gemäß § 27 NMV könne daher neben der Miete für die Wohnung lediglich eine angemessene Vergütung für den Stellplatz verlangt werden, der bei 20,- € liege. Für die noch nicht verjährte Vergangenheit, ab Januar 2005, machen die Beklagten einen Rückzahlungsanspruch gestützt auf § 8 Abs. 2 WoBindG in Höhe von insgesamt 1.384,68 € geltend.

Die Kläger beantragen, 6

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 1.384,68 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen; 7

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 223,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit als Kosten vorgerichtlicher Rechtsverfolgung zu zahlen. 8

Der Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Der Beklagte behauptet, dass die Wohnungen zwar öffentlich gefördert, jedoch die Stellplätze freifinanziert seien. Dem entsprechend seien die Erträge durch die Stellplatzvermietung auch nicht im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 31 II.BV berücksichtigt worden. 11

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst der beigegebenen Anlagen Bezug genommen. 12

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e: 13

Die Klage ist nicht begründet. 14

Die Kläger haben keinen Rückforderungsanspruch gemäß § 8 Abs. 2 WoBindG in Höhe von 1.384,68 € gegen den Beklagten. 15

Der Anwendungsbereich des WoBindG ist mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 1 WoBindG nicht gegeben. Das WoBindG ist auf Wohnraum anzuwenden, der öffentlich gefördert ist oder als öffentlich gefördert gilt. Zweck des Gesetzes ist die Festlegung bestimmter Beschränkungen, die sich aus der Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel für ihre Erstellung rechtfertigt. Unter Berücksichtigung des Vortrags beider Parteien hat das Gericht keinen Grund zur Annahme dafür, dass auch die Stellplätze öffentlicher Förderung unterlegen haben (vgl. § 286 ZPO). Insbesondere die unstreitige Tatsache, dass die Stellplätze erst viel später eingerichtet und vermietet wurden, spricht dafür, dass ausschließlich die Wohnung öffentlicher Förderung unterlag, und nicht auch die Stellplätze. 16

Soweit die Kläger der Ansicht sind, es handele sich um einen einheitlichen Mietvertrag über Wohnung und Stellplatz, so dass dieser einheitlich unter die Beschränkungen des WoBindG zu fassen sei, so kann dem nicht gefolgt werden. Trotz dieses einheitlichen Vertragsschlusses in einer Privaturkunde ist eine einheitliche Betrachtung des Vertrages nicht zwingend, insbesondere dann nicht, wenn wie hier klar voneinander abtrennbare Vertragsgegenstände geregelt werden, die eben auch voneinander getrennt hätten vereinbart 17

werden können. Die Auftrennbarkeit folgt einerseits aus dem Vertrag selbst aufgrund der separaten Mietzinsvereinbarung für den Stellplatz. Die Auftrennbarkeit folgt aber auch aus der Gesetzessystematik zwischen dem WoBindG und § 27 NMV. Denn die Vergütung für die Überlassung einer Garage oder eines Stellplatzes richtet sich wie klägerseits vorgetragen nach § 27 NMV, wonach der Vermieter – bei ausdrücklicher Vereinbarung einer Vergütung – eine angemessene Vergütung verlangen kann. Bereits hieraus folgt, dass die Garagenvermietung nicht dem WoBindG unterfällt. Diese Folge findet ihre Bestätigung darin, dass eine Genehmigung im Sinne des § 9 Abs. 6 WoBindG keine Ermessensentscheidung darstellt, sondern dann zwingend zu erteilen ist, wenn die Vergütung für die zusätzliche Leistung nicht unangemessen hoch ist. Insoweit steht der zuständigen Stelle ohnehin nur eine grobe Kontrolle dahingehend zu, ob die Vereinbarung eine offensichtlich unangemessene Vergütung vorsieht, um im öffentlichen Interesse Missbräuche zu verhindern (vgl. BverwG, NJW 1985, 1913).

Anhaltspunkte dafür, dass die derzeitig verlangte Miete von monatlich 56,26 € unangemessen hoch ist, werden nicht substantiiert vorgetragen. Insoweit beschränkt der klägerische Vortrag sich auf die pauschale Behauptung, dass 20,- € angemessen seien. Eine Beweisangebot für die Unangemessenheit unter Heranziehung der ortsüblichen Vergleichspreise wird nicht angeboten. 18

Soweit ein Rückforderungsanspruch nach § 8 WoBindG zugunsten der Kläger in Betracht käme, so wäre dieser jedenfalls verwirkt. Haben die Mieter die vertraglich vereinbarte Miete ohne Vorbehalt über 4 Jahre gezahlt und war nicht mehr damit zu rechnen, dass sie ihre sich aus § 8 WoBindG ergebenden Rechte noch ausüben würden, so entfällt der Rückerstattungsanspruch (vgl. Schubarth/Kohlenbach/Wienicke, Wohn- und Mietrecht, Teil I/2, Soziales Miet- und Wohnrecht, Anhang C 2, § 8 WoBindG, Anm. 5). Der Mietvertrag, der in § 1 (3) die öffentliche Förderung ausweist, wurde am 11.02.1993 geschlossen (Bl. 11 GA). Seit diesem Zeitpunkt hatten die Kläger Kenntnis davon, dass es sich vorliegend um öffentlich geförderten Wohnungsbau handelt, der den Preisbindungen des WoBindG unterfällt. Die erste Mieterhöhung aufgrund der Staffelmietvereinbarung erfolgte am 01.05.1994 (vgl. Bl. 8 GA). Seit diesem Zeitpunkt haben die Beklagten ohne irgendwelche Vorbehalte sämtliche Staffelmietserhöhungen ohne Beanstandung gezahlt, trotz ihrer Kenntnis davon, dass hier öffentlich geförderter Wohnungsbau betrieben wird, der einer Preisbindung nach dem WoBindG unterfällt. Erst mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 21.05.2008 (Bl. 12 f. GA) haben die Kläger darauf hingewiesen, dass die Staffelmietvereinbarung nicht den gesetzlichen Bestimmungen des WoBindG und des § 27 NMV entspreche. In Anbetracht dieses erheblichen Zeitmoments bezüglich der vorbehaltlosen Zahlung, durfte der Beklagte davon ausgehen, dass die Kläger sich nicht mehr auf ihre Rechte nach § 8 WoBindG berufen. 19

Weitere Anspruchsgrundlagen für eine Rückforderung sind nicht ersichtlich. 20

Mangels bestehenden Hauptanspruchs ist auch der auf Verzug nach §§ 280, 286 BGB gestützte Anspruch auf Ersatz der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nicht begründet, und daher abzuweisen. 21

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 22

Streitwert: 1.384,68 € 23
