
Datum: 29.01.2003
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 237/02
ECLI: ECLI:DE:LGK:2003:0129.10S237.02.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bergisch Gladbach, 64 C 66/02

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach - 64 C 66/02 - vom 26.06.2002 teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 466,63 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 des Diskontsatz-Überleitungsgesetzes vom 09.06.1998 aus jeweils 83,89 EUR seit dem 04.08., 05.09., 05.10. und 06.11.2001 sowie aus jeweils 32,77 EUR seit dem 05.12.2001, 05.01., 05.02. und 05.03.2002 zu zahlen. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen tragen die Kläger je 36% und die Beklagte 28%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung seitens der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils

beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Die Revision gegen dieses Urteil wird zugelassen.

-
- Tatbestand: 1
- Aufgrund schriftlichen Mietvertrages vom 01.09.1997 mietete die Beklagte mit Wirkung ab 01.10.1997 von den Klägern in deren Wohnhaus H-Straße 00 in S die im Dachgeschoss gelegene Vierzimmer-MaisonetteWohnung. Nach der Beschreibung der einzelnen Mieträume ist im Mietvertrag unter dem Stichwort "Wohnfläche" handschriftlich eingetragen "110" m². Die gleiche handschriftliche Eintragung "110 m²" befindet sich im Mietvertrag unter § 6 Ziff. 6 im Zusammenhang mit dem für die Umlegung der Betriebskosten maßgeblichen Verteilerschlüssel, soweit die Umlegung nach Wohn- oder Nutzfläche erfolgt. Als Kaltmiete wurden monatlich 1.550,00 DM vereinbart. 2
- Mit Schreiben vom 26.07.2001 erklärte die Beklagte den Klägern gegenüber - unter anderem -, sie habe mittlerweile festgestellt, dass die Wohnfläche der Wohnung nur 84,3 m² betrage. Dementsprechend reduziere sich die monatliche Kaltmiete auf 1.190,00 DM. Eine weitere Minderung in Höhe von nochmals monatlich 100,00 DM ergebe sich aufgrund des in der Wohnung auftretenden sogenannten Fogging-Effekts. 3
- Entsprechend ihrer vorzitierten Ankündigung zahlte die Beklagte für die Monate ab August 2001 nur noch eine verringerte Miete an die Kläger, und zwar im Einzelnen wie folgt: Für die Monate August, September, Oktober und November 2001 zahlte die Beklagte jeweils 460,00 DM (entsprechend 235,19 EUR) weniger als die vertraglich vereinbarten 1.550,00 DM. Für den Monat Dezember 2001 zahlte die Beklagte 360,00 DM (entsprechend 184,07 EUR) weniger als vertraglich vereinbart. Für die Monate Januar, Februar und März 2002 zahlte die Beklagte wiederum den letztgenannten Betrag - 184,07 EUR - weniger als vertraglich vereinbart. 4
- Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist mittlerweile beendet. Am 30.09.2002 zog die Beklagte aus der Wohnung aus. 5
- Im Verlaufe des hiesigen Rechtsstreits haben die Parteien unstreitig gestellt, dass die tatsächliche Wohnfläche - unter Berücksichtigung der Dachschrägen - nur 89 m² beträgt. 6
- Im hiesigen Rechtsstreit begehren die Kläger Verurteilung der Beklagten zur Nachzahlung der wie vorgenannt von ihr vorgenommenen Mieteinbehalte. Die Kläger haben die Auffassung vertreten, die Beklagte sei zu den von ihr vorgenommenen Einbehalten nicht berechtigt gewesen. 7
- Die Kläger haben beantragt, 8
- die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Kläger, als Gesamtgläubiger 1.677,03 EUR (3.280,009 DM) nebst 5% Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz von je 235,19 EUR (460,00 DM) seit dem 03.08., 03.09., 03.10., 03.11.2001 und von je 184,06 EUR (360,00 DM) seit dem 03.12.2001, 03.01., 03.02., 03.03.2002 zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

11

Die Beklagte hat behauptet, sie sei im Jahre 2001 von dritter Seite darauf aufmerksam gemacht worden, dass die Wohnfläche der Wohnung wohl deutlich geringer sei als die im Mietvertrag genannten 110 m². Dies sei durch die Wohnflächenberechnung des von ihr beauftragten Architekten Klein vom 12.06.2001 alsdann auch bestätigt worden. Die Beklagte hat die Ansicht vertreten, sie sei berechtigt gewesen, im Hinblick auf die Mindergröße der Wohnung pro Monat 360,00 DM (entsprechend 184,07 EUR) von der Kaltmiete einzubehalten. Soweit sie, die Beklagte, für die Monate August bis November 2001 weitere 100,00 DM an Miete einbehalten habe - wegen des sogenannten Fogging-Effekts -, werde diese Minderung nicht mehr geltend gemacht, der insoweit einbehaltene Betrag von insgesamt 400,00 DM werde auf die Rückforderung der für den Zeitraum vor August 2001 zuviel gezahlten Miete verrechnet.

12

Die Kläger haben dem entgegengehalten, die Mindergröße der Wohnung berechtige die Beklagte nicht zur Mietminderung. Die wie vorzitiert im Mietvertrag genannte Wohnflächengröße von 110 m² sei rechtlich lediglich als Beschaffenheitsvereinbarung zu werten. Deshalb führe der Umstand, dass die Wohnfläche kleiner als 110 m² sei, nicht ohne Weiteres zu einem Fehler bzw. Mangel der Mietwohnung. Als zusätzliche Anspruchsvoraussetzung sei erforderlich, dass die Beklagte aufgrund der Mindergröße konkret in der Benutzung der Wohnung beeinträchtigt worden sei. Hieran aber fehle es.

13

Die Kläger haben darüber hinaus geltend gemacht, ein etwaiges Minderungsrecht der Beklagten sei in Anwendung des Rechtsgedankens aus § 539 S. 1 BGB a.F. verwirkt, weil die Beklagte die Wohnung in ihren Ausmaßen seit Mietbeginn gekannt habe.

14

Durch Urteil vom 26.06.2002 hat das Amtsgericht Bergisch Gladbach der Klage in vollem Umfang stattgegeben und zur Begründung ausgeführt, der Beklagten stehe das von ihr im Hinblick auf die Wohnflächenmindergröße geltend gemachte Mietminderungsrecht nicht zu. Die Wohnflächenangabe im Mietvertrag habe nur beschreibenden Charakter. Außerdem könne auch nicht festgestellt werden, dass die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgrund der Mindergröße aufgehoben oder gemindert gewesen sei. Immerhin habe die Beklagte die Wohnung so erhalten, wie sie von ihr besichtigt und angemietet worden sei. Ein Recht der Beklagten zu den von ihr vorgenommenen Mieteinbehalten ergebe sich auch nicht nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.

15

Gegen dieses Urteil, das der Beklagten am 16.07.2002 zu Händen ihrer erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten zugestellt worden ist, hat die Beklagte mit am 12.08.2002 beim hiesigen Landgericht eingegangenem Schriftsatz ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten Berufung eingelegt. Mit am 23.08.2002 beim hiesigen Gericht eingegangenem Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten hat die Beklagte beantragt, die Frist zur Einreichung der Berufungsbegründung um einen Monat zu verlängern. Mit Verfügung des Kammervorsitzenden vom 27.08.2002 ist die vorgenannte Frist bis zum 16.10.2002 einschließlich verlängert worden. Mit am 09.10.2002 beim hiesigen Gericht eingegangenem Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten hat die Beklagte ihre Berufung begründet.

16

Die Beklagte wiederholt und vertieft ihr erstinstanzliches Vorbringen. Die Beklagte behauptet, schon vor Abschluss des Mietvertrages sei die Größe der ihr von den Klägern angebotenen

17

Wohnung mehrfach ausdrücklich erörtert worden. Sie, die Beklagte, habe hierbei darauf hingewiesen, ihre bisherige Wohnung habe eine Wohnfläche von ca. 120 m², und die nunmehr ins Auge gefasste neue Wohnung solle eine ähnliche Wohnfläche aufweisen, jedenfalls aber eine Wohnfläche von mehr als 100 m². Der klagende Ehemann habe erklärt, die Wohnung habe eine Wohnfläche von 110 m². Die Beklagte meint, es komme - entgegen der Rechtsauffassung des angefochtenen Urteils - nicht darauf an, ob sie, die Beklagte, durch die Minderfläche in ihrem persönlichen Mietgebrauch konkret beeinträchtigt worden sei. Die Beklagte behauptet in diesem Zusammenhang, sie sei - entgegen der anderslautenden Annahme im angefochtenen Urteil - in ihrem Mietgebrauch durch die zu geringe Wohnungsgröße sehr wohl konkret beeinträchtigt gewesen. Hierzu behauptet die Beklagte, sie habe wegen Platzmangels in der Wohnung einen Teil ihrer Couchgarnitur sowie zwei Truhen nicht aufstellen können.

Hilfsweise macht die Beklagte geltend, ihr stehe unter dem Gesichtspunkt der Mietpreisüberhöhung ein Anspruch auf Rückzahlung eines Teils der von ihr gezahlten Kaltmieten zu. Die Beklagte errechnet insoweit einen Rückzahlungsanspruch von monatlich 84,30 DM seit Mietbeginn am 01.10.1997. Mit diesem von ihr geltend gemachten Rückzahlungsanspruch rechnet die Beklagte hilfsweise gegen die Klageforderung auf. 18

Die Beklagte beantragt, 19

das Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 26.06.2002 - 64 C 66/02 - abzuändern und die Klage abzuweisen. 20

Die Kläger beantragen, 21

die Berufung zurückzuweisen. 22

Die Kläger verteidigen das angefochtene Urteil als zutreffend. Die Kläger meinen, die Beklagte sei unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu den von ihr vorgenommenen Mieteinbehalten berechtigt gewesen, und zwar weder aufgrund des Gesichtspunktes der Minderung, noch wegen vermeintlicher Mietpreisüberhöhung. Was den Gesichtspunkt der Minderung angeht, wiederholen und vertiefen die Kläger ihren erstinstanzlichen Vortrag. Ergänzend machen die Kläger geltend, zum Begriff eines zur Minderung berechtigenden Mangels der Mietsache gehöre, dass der Vermieter ihn beseitigen könne. Vorliegend sei es ihnen, den Klägern, indes nicht möglich - jedenfalls nicht mit vertretbarem Aufwand -, die der Beklagten vermietete Wohnung auf die im Mietvertrag genannte Wohnfläche von 110 m² zu vergrößern. Zum Gesichtspunkt der Mietpreisüberhöhung machen die Kläger - mit den Einzelheiten - geltend, die vereinbarte Kaltmiete bewege sich - auch unter Berücksichtigung der Mindergröße der Wohnung - noch im Bereich des Ortsüblichen. 23

Entscheidungsgründe: 24

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Insbesondere hat die Beklagte ihre Berufung form- und fristgerecht eingelegt sowie form- und fristgerecht begründet. 25

In der Sache hat die Berufung der Beklagten teilweise Erfolg. 26

Die von der Beklagten geschuldete Kaltmiete reduzierte sich nämlich unter dem Gesichtspunkt der Minderung (§ 536 Abs. 1 BGB n.F., entsprechend § 537 Abs. 1 BGB a.F.) von monatlich 1.550,00 DM (792,50 EUR) auf monatlich 1.254,09 DM (entsprechend 641,21 EUR), damit um 295,91 DM (151,30 EUR) monatlich. Diese Minderung entspricht dem 27

Verhältnis zwischen der im Mietvertrag genannten Wohnfläche von 110 m² und der tatsächlichen Wohnfläche von 89 m². Danach wäre die Beklagte, bezogen auf den streitgegenständlichen achtmonatigen Zeitraum, von August 2001 bis einschließlich März 2002, berechtigt gewesen, achtmal 151,30 EUR = 1.210,40 EUR an Miete einzubehalten. Zieht man diesen letztgenannten - berechtigterweise einbehaltenen - Betrag von der Klageforderung (der Summe der tatsächlich durch die Beklagte vorgenommenen Einbehalte) ab, so verbleibt - wie tenoriert - eine Hauptforderung von 466,63 EUR.

Die weitergehende Rechtsverteidigung der Beklagten bleibt ohne Erfolg.

28

Im Einzelnen gilt Folgendes:

29

Dass die der Beklagten vermietete Wohnung eine Wohnfläche von nur 89 m² statt, wie im Mietvertrag aufgeführt, 110 m² aufwies, stellt einen kraft Gesetzes zur Verringerung der vertraglich geschuldeten Miete führenden Mangel der Mietsache dar. Dieser Mangel minderte die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mehr als nur unwesentlich (vgl. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB n.F., entsprechend § 537 Abs. 1 S. 3 BGB a.F.).

30

Als Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts ist nach dem auch im Mietrecht allgemein anerkannten sogenannten subjektiven Fehlerbegriff definiert die für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache (der sogenannten Ist-Beschaffenheit) von der vertraglich vorausgesetzten oder vereinbarten Beschaffenheit (der sogenannten Soll-Beschaffenheit). Als Soll-Beschaffenheit haben die Parteien ausweislich des Mietvertrages eine Wohnfläche von 110 m² vereinbart. In diesem Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob die Kläger - was allerdings wohl zu verneinen wäre - die vorgenannte Wohnfläche sogar im Rechtssinne zugesichert haben.

31

Ohne Erfolg halten die Kläger entgegen, die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag sei lediglich als - rechtlich unverbindliche - Objektbeschreibung auszulegen. Wird nämlich - wie hier - eine bestimmte Wohnfläche ohne einen einschränkenden, auf eine etwaige Unverbindlichkeit hinweisenden Zusatz im Vertragstext genannt, so spricht allein dies - im Zweifel - dafür, dass die Vertragsparteien insoweit eine rechtsverbindliche Festlegung wollten. Dies gilt vorliegend umso mehr, als die Parteien auch in § 6 des Mietvertrages - wie oben zitiert - an die mit 110 m² genannte Wohnfläche rechtlich angeknüpft haben, nämlich hinsichtlich des Verteilerschlüssels bei der Betriebskostenabrechnung. Spricht aber die Aufnahme der Wohnfläche in den Mietvertrag - zumindest auf erste Sicht - gegen die Annahme einer unverbindlichen Beschaffenheitsbeschreibung, so hätte es den Klägern obliegen, tatsächliche Umstände dafür vorzutragen, wieso vorliegend - ausnahmsweise - keine verbindliche Größenvereinbarung gewollt gewesen wäre. Hieran fehlt es jedoch. Insbesondere haben die Kläger keine Tatsachen zu Verlauf und Inhalt der dem Mietvertragsschluss vorangegangenen Gespräche behauptet, aus denen sich etwa ergäbe, dass die Wohnflächenangabe im Mietvertrag nur als rechtlich unverbindliche Beschreibung gemeint gewesen sein sollte. Insbesondere behaupten die Kläger nicht, sie hätten die Beklagte ausdrücklich auf die Unverbindlichkeit der Wohnflächenangabe hingewiesen. Dass die Kläger den - oben wiedergegebenen - Vortrag der Beklagten zum Inhalt der Vorgespräche bestritten haben, genügt nicht. Ebenso wenig macht der Umstand, dass die Beklagte die Wohnung, bevor sie sie anmietete, besichtigt hatte, einen Hinweis der Kläger auf die Unverbindlichkeit der Wohnflächenangabe entbehrlich. Denn allein aus dieser Besichtigung ergab sich für die Beklagte kein Anhaltspunkt dafür, die später in den Mietvertrag eingetragene Wohnflächengröße sei nur als unverbindliche Beschreibung gemeint gewesen (vgl. zu diesen Gesichtspunkten: Kraemer, NZM 1999, 156, 160, rechte Spalte).

32

- Den Klägern ist allerdings zuzugeben, dass die Parteien vorliegend keine sogenannte "Quadratmetermiete" vereinbart haben, die vereinbarte Kaltmiete - 1.550,00 DM - ist im Mietvertrag nicht als Produkt aus Wohnflächengröße und Quadratmetermietzins ausgewiesen. Hieraus folgt aber nicht etwa die Unverbindlichkeit der Wohnflächenvereinbarung: Denn auch, wenn - wie hier - eine Quadratmetermiete nicht ausdrücklich vereinbart wird, bleibt doch die Wohnfläche aus Sicht des Mieters -was für den Vermieter unmittelbar erkennbar ist - die maßgebliche Kalkulationsgrundlage für die wirtschaftliche Einordnung der vereinbarten Miete als mehr oder weniger günstig: Im hiesigen Fall etwa beträgt die Quadratmeterkaltmiete bei einer Wohnfläche von 110 m² 14,09 DM je Quadratmeter, umgerechnet auf die tatsächliche Wohnfläche von 89 m² aber immerhin 17,42 DM pro Quadratmeter. Ohne Erfolg machen die Kläger in diesem Zusammenhang weiter geltend, für die Annahme einer rechtlich unverbindlichen Objektbeschreibung spreche auch, dass das genaue Flächenmaß für die Tauglichkeit der Wohnung (zum vertragsgemäßen Gebrauch) in der Regel gleichgültig sei. Hierauf wird im Folgenden noch näher einzugehen sein.
- Haben die Parteien aber - wie vor aufgeführt - als Soll-Beschaffenheit der Mietwohnung eine Wohnfläche von 110 m² vereinbart, so weicht die tatsächliche Beschaffenheit - mit einer Wohnfläche von nur 89 m² - hiervon zum Nachteil der Beklagten als Mieterin ab. Diese Abweichung beeinträchtigte die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mehr als nur unerheblich. Als vertragsgemäßen Gebrauch hatten die Parteien - lediglich - vereinbart, dass die Beklagte die Wohnung zu Wohnzwecken nutzen sollte. Für eine weitergehende Vereinbarung der Parteien bezüglich des vertragsgemäßen Gebrauchs ergibt sich aus dem Vortrag der Parteien nichts. Der vertragsgemäße Mietgebrauch - das Wohnen - war beeinträchtigt, weil die tatsächliche Wohnfläche kleiner war als die vertraglich vereinbarte. Eine Wohnung mit kleinerer Wohnfläche ist nämlich zum Wohnen generell weniger gut geeignet als eine Wohnung mit einer größeren Wohnfläche. Diese Beeinträchtigung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Wohngebrauch wiegt auch mehr als nur unerheblich (vgl. § 536 Abs. 1 S. 3 BGB n.F., entsprechend § 537 Abs. 1 S. 3 BGB a.F.). Die Minderfläche beträgt nämlich - gemessen an der vertraglich vereinbarten Wohnfläche - immerhin gut 19 % und liegt damit deutlich über der in der Rechtsprechung insoweit teilweise - zur Berücksichtigung von Maßtoleranzen - genannten - ohnehin großzügigen - 10 %-Grenze (vgl. zu Letzterem: Kraemer, a.a.O., Seite 161, linke Spalte, m.w.N.).
- Entgegen der Auffassung der Kläger steht dem Vorliegen eines die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mindernden Mangels auch nicht entgegen, dass die Kläger als Vermieter die zu geringe Wohnfläche jedenfalls ohne einen grundlegenden Umbau der Wohnung nicht beheben können. Darauf, ob ein Mangel der Mietsache behebbar ist oder nicht, kommt es nämlich nicht an. Die Frage der Behebbarkeit des Mangels gehört nicht zum gesetzlich vorgegebenen Begriff des Mangels im Sinne des Gewährleistungsrechts. Ware die Auffassung der Kläger richtig, so würde der Mieter gerade bei aus seiner Sicht regelmäßig besonders schwerwiegenden, weil nicht oder nicht mit vertretbarem Aufwand zu behebbenden Mängeln schlechter stehen, als bei behebbaren Mängeln. Einen Grund, der ein solches - paradoxes - Ergebnis wertungsmäßig rechtfertigen könnte, gibt es nicht.
- Ohne Erfolg machen die Kläger schließlich all demgegenüber geltend, die Beklagte sei in dem von ihr ausgeübten konkreten Mietgebrauch durch die Mindergröße der Wohnung nicht beeinträchtigt gewesen. Hierauf kommt es nämlich nicht an. Die - oben bereits zitierte - Definition des Mangels nach dem sogenannten subjektiven Fehlerbegriff bedeutet nämlich gerade nicht, dass etwa auf eine subjektive Beeinträchtigung des Mieters abzustellen wäre

(so zu Recht: Kraemer, a.a.O., Seite 161). Die Kammer verkennt allerdings nicht, dass in der Rechtsprechung und Literatur - wie von den Kläger nachgewiesen - vielfach gefordert wird, der Mieter müsse, um das Tatsbestandsmerkmal der Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs auszufüllen, darlegen und ggfls. beweisen, inwiefern er durch die Minderfläche in dem von ihm konkret gewollten Mietgebrauch beeinträchtigt gewesen sei. Dem ist indes nicht zu folgen. Maßgeblich für die Tauglichkeitsminderung ist - wie sich unmittelbar aus dem Gesetz ergibt - allein der von den Parteien gewollte vertragsgemäße Gebrauch, d.h. hier die Nutzung der Wohnung zu Wohnzwecken. Maßstab ist dagegen nicht die konkrete Verwendungsabsicht des Mieters. Letztere unterfällt nämlich dem sogenannten Verwendungsrisiko des Mieters. Die von den Kläger wie vor zitiert vertretene Rechtsauffassung widerspricht dem allgemeinen System der Sachmängelhaftung. Weder im Kaufrecht, noch im Werkvertragsrecht wird nämlich vom Käufer bzw. Besteller verlangt, er müsse, um Sachmängelgewährleistungsrechte geltend machen zu können, darlegen, inwieweit er konkret durch den Mangel des Kaufgegenstandes bzw. des Werks in dessen Nutzung beeinträchtigt worden sei. Einen - auch wertungsmäßig - tragfähigen Grund dafür, wieso der Mieter demgegenüber schlechter gestellt sein soll, gibt es nicht. Gegen die von den Klägern vertretene Auffassung spricht weiter, dass sie, ohne dass sich hierfür aus dem Gesetz eine Grundlage ergäbe, unzuträgliche Unsicherheiten in die Definition des die Gewährleistungsrechte auslösenden Sachmangels hineinträgt. Vielfach wird der subjektive Verwendungswille des Mieters nämlich nur schwer objektiv greifbar sein, zudem kann er sich im Verlaufe der Mietzeit auch - ggfls. mehrfach - ändern.

Die Kammer ist an ihrer vorstehend begründeten Entscheidung nicht durch den von den Klägern zitierten Rechtsentscheid des OLG Dresden vom 15.12.1997 (veröffentlicht in NZM 1998, 184 ff.) gehindert. Dieser Rechtsentscheid bindet die Kammer nicht. § 541 ZPO a.F., der regelte, unter welchen Voraussetzungen ein Landgericht als Berufungsgericht in Mietsachen zur Vorlage an das ihm im Rechtszug übergeordnete Oberlandesgericht verpflichtet war, ist aufgrund des ZPO-Reformgesetzes ersatzlos weggefallen. Für Berufungsverfahren, die nach neuem Berufungsrecht zu entscheiden sind, gilt § 541 ZPO a.F. nicht mehr (vgl. Gummer in Zöller, ZPO, 23. Aufl., Rdnr. 40 vor § 511). Vorliegend ist neues Berufungsrecht anzuwenden, weil die letzte mündliche Verhandlung in erster Instanz am 12.06.2002, damit nach Inkrafttreten des ZPO-Reformgesetzes, stattgefunden hat.

37

Entgegen der Auffassung der Kläger ist die Minderung auch nicht in Anwendung des Rechtsgedankens aus § 539 S. 1 BGB a.F. ausgeschlossen. Die Beklagte hat den Umstand, dass die Wohnfläche der von ihr angemieteten Wohnung kleiner als vertraglich vereinbart war, erst erkannt aufgrund der von ihr in Auftrag gegebenen Wohnflächenberechnung des Architekten Klein vom 12.06.2001. Dies ergibt sich aus dem insoweit unwidersprochen gebliebenen Vortrag der Beklagten. Für eine zeitlich frühere Kenntnis der Beklagten von der konkreten Wohnfläche oder auch nur für eine grob fahrlässige Unkenntnis der Beklagten insoweit ergeben sich keine Anhaltspunkte. Insbesondere reicht hierfür nicht aus, dass die Beklagte, die in der Wohnung seit Jahren lebte, diese in ihrer konkreten Beschaffenheit - naturgemäß - kannte. Aus dieser Kenntnis folgt nämlich nichts für eine Kenntnis bzw. Erkennbarkeit hinsichtlich der tatsächlichen Wohnflächengröße in Quadratmetern, dies umso weniger, als sich diese Wohnfläche vorliegend erst unter Berücksichtigung der Dachschrägen ergab.

38

Soweit die Beklagte nach dem Vorgesagten zu Unrecht Mieten einbehalten hat, bleibt sie zur Zahlung verpflichtet. Die von ihr geltend gemachte Hilfsaufrechnung geht schon aus prozessualen Gründen fehl, so dass es einer materiellen Überprüfung der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderung nicht bedarf. Die Gegenforderung, die die Beklagte geltend macht,

39

übersteigt - deutlich - die nach dem Vorgesagten als berechtigt verbleibende Klageforderung. Die Beklagte stützt ihre vermeintliche Gegenforderung darauf, sie habe im Zeitraum ab Beginn des Mietverhältnisses (Oktober 1997) bis einschließlich Juli 2001 insgesamt eine erhebliche Mietüberzahlung geleistet. Den Betrag dieser Überzahlung hat die Beklagte in erster Instanz mit mehr als 16.000,00 DM beziffert, in zweiter Instanz - unter dem rechtlichen Gesichtspunkt einer vermeintlichen Mietpreisüberhöhung - mit immerhin noch monatlich 84,30 DM, was einem Gesamtbetrag von 3.877,80 DM entspricht. Übersteigt aber - wie vorgenannt - die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung die Klageforderung, so hätte die Beklagte, damit die Rechtskraft einer über die Gegenforderung etwa ergehenden Entscheidung festgestellt werden kann, angeben müssen, in welcher Reihenfolge - bezogen auf die einzelnen Monate - sie die von ihr gezahlten Mieten - teilweise - zurückfordert.

Der Ausspruch zur Verzinsung ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges. 40

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 92 Abs. 1, 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 S. 1 ZPO. 41

Die Kammer hat die Revision gegen ihr Urteil zugelassen. Die Frage, unter welchen Voraussetzungen der Mieter einer Wohnung bei einer für ihn ungünstigen Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag genannten Wohnfläche zur Mietminderung berechtigt ist, wird im Ergebnis ebenso wie in vielfältigen Punkten der Begründung von der Rechtsprechung uneinheitlich beantwortet. Auf diesem Hintergrund erscheint eine Entscheidung des Revisionsgerichts als zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich (vgl. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 ZPO). 42

Streitwert für das Berufungsverfahren: 1.677,03 EUR (keine Streitwerterhöhung infolge der Hilfsaufrechnung der Beklagten, weil über die zur Aufrechnung gestellte Gegenforderung keine rechtskräftige Entscheidung ergeht. 43