
Datum: 20.10.2004
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 237/02
ECLI: ECLI:DE:LGK:2004:1020.10S237.02.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bergisch Gladbach, 64 C 66/02

Tenor:

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

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger 466,63 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 1 des Diskontsatzüberleitungsgesetzes vom 9.6.1998 aus jeweils 83,89 € seit dem 4.8., 5.9., 5.10. und 6.11.2001 sowie aus jeweils 32,77 € seit dem 5.12. 2001, 5.1., 5.2. und 5.3.2002 zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger je 36 % und die Beklagte 28 %. Von den Kosten des Berufungs-

und des Revisionsverfahrens tragen die Kläger je 28 % und die Beklagte 44 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

I.	1
Auf den Tatbestand des im Revisionsverfahren aufgehobenen Urteils der Kammer vom 29.1.2003 wird verwiesen.	2
Die Beklagte behauptet nunmehr, sie habe von den Kläger noch während der Vertragsverhandlungen zum Abschluss des streitgegenständlichen Mietvertrags einen Grundriss sowie eine Flächenberechnung des Untergeschosses der Maisonette-Wohnung erhalten, wonach - wie unstreitig ist - Flächen unter Schrägen mit einer lichten Höhe von weniger als 2 m nur zur Hälfte für die Wohnfläche berücksichtigt werden. Die Beklagte behauptet weiter, eine dahin gehende Wohnflächenberechnung sei auch ortsüblich.	3
Die Kläger behaupten demgegenüber, die Beklagte habe den Grundriss erst nach Vertragsschluss, nämlich erst im Herbst 2001, erhalten. Weiterhin behaupten die Kläger, in der Bundesrepublik Deutschland, jedenfalls aber im Großraum Köln, werde bei der Vermietung von Maisonette-Wohnungen die Summe der Grundflächen der Räume als Wohnfläche zugrunde gelegt.	4
Die Kammer hat Beweis erhoben durch Parteivernehmung der Beklagten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 29.09.2004 Bezug genommen.	5
II.	6
Die Berufung der Beklagten hat teilweise Erfolg.	7
Die Beklagte durfte die Miete um monatlich 151,30 € (zur näheren Berechnung, vgl. das Urteil der Kammer vom 29.01.2003) mindern. Eine Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mehr als 10 % stellt - ohne weitere Voraussetzungen - einen Mangel dar. Dies hat der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 24.03.2004 (AZ: VIII ZR 44/03), mit dem er unter Aufhebung des vorgenannten Urteils vom 29.01.2003 den Rechtsstreit an die Kammer zurückverwiesen hat, bestätigt.	8
Eine solche Abweichung ist hier gegeben. Im Mietvertrag der Parteien ist die Wohnfläche mit 110 qm angegeben. Die tatsächliche Wohnfläche beträgt demgegenüber nur 89 qm. Unter Berücksichtigung der sich danach ergebenden berechtigten Minderung verbleibt ein restlicher Mietzahlungsanspruch der Kläger - wie tenoriert - von insgesamt 466,63 €. Auch insoweit wird wegen der Einzelheiten der Berechnung auf das Urteil der Kammer vom 29.01.2003 Bezug genommen.	9
Der Begriff "Wohnfläche" ist allerdings, wie der Bundesgerichtshof in seinem vorgenannten Urteil feststellt, auslegungsbedürftig. Ein allgemeiner, völlig eindeutiger Sprachgebrauch hat sich insoweit nicht entwickelt. Ebenso wenig gibt es eine verbindliche Regelung zur	10

Berechnung der Flächen von preisfreiem Wohnraum.

Eine Auslegung gem. den §§ 133, 157 BGB ergibt vorliegend jedoch, dass die Parteien den Begriff "Wohnfläche" bei Vertragsschluss übereinstimmend im Sinne der §§ 42 bis 44 der 2. Berechnungsverordnung verstanden haben. Im Regelfall ist eine dahin gehende stillschweigende Vereinbarung zu vermuten (BGH aaO, S. 7 d. Urteils). Auch dem Laien, der keine Kenntnis von den möglichen Berechnungsmethoden - sei es nach DIN, sei es nach der 2. Berechnungsverordnung - hat, ist doch ganz zwanglos klar, dass Flächen mit lichten Höhen von weniger als 2 m nur eingeschränkt, bzw. gar nicht zum Wohnen nutzbar sind. 11

In diesem Sinne haben auch die Parteien vorliegend den Begriff der "Wohnfläche" bei Vertragsschluss übereinstimmend verstanden. Dies ergibt sich auf Grund des Vortrags der Beklagten, den die Kläger nicht widerlegt haben. Die Beklagte behauptet nämlich, die Kläger hätten ihr vor Vertragsschluss einen Grundriss des unteren Teils der Maisonette-Wohnung nebst zugehöriger Wohnflächenberechnung übergeben, wobei - was unstreitig ist und sich aus der Berechnung auch unmittelbar ergibt - bei dieser Berechnung Flächen unter Schrägen - mit einer lichten Höhe unter der sogenannten "2-m-Linie" nur zur Hälfte berücksichtigt sind. Die Kammer hat diesen Vortrag der Beklagten ihrer Entscheidung zugrunde zu legen. Soweit die Kläger nämlich demgegenüber behauptet haben, die Beklagte habe die vorgenannten Unterlagen zeitlich erst nach Abschluss des Mietvertrages erhalten, ist dies durch die Aussage der Beklagten im Rahmen ihrer Parteivernehmung nicht bestätigt worden. Die Kläger tragen aber die Beweislast dafür, dass die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Vertrag ausnahmsweise eine von oben genannten Grundsätzen abweichende Bedeutung beigemessen haben. Denn wer entgegen der erfahrungsgemäßen Regel eine Ausnahme für sich in Anspruch nimmt, hat deren tatbestandliche Voraussetzungen zu beweisen. 12

Soweit die Kläger weiter behaupten und durch Einholung eines Gutachtens unter Beweis stellen, in der Bundesrepublik Deutschland, jedenfalls aber im Großraum Köln, werde bei der Vermietung von Maisonette-Wohnungen die Summe der Grundflächen der Zimmer als Wohnfläche zugrunde gelegt, kommt es hierauf nicht an. Denn der - wie vorgenannt festgestellte - abweichende übereinstimmende Parteiwille geht einem solchen - hier unterstellten - üblichen Verständnis vor. Die Kläger sind beweispflichtig dafür, dass der Begriff der Wohnfläche nach dem übereinstimmenden Parteiwillen nicht nach den Bestimmungen der 2. Berechnungsverordnung zu ermitteln ist, und damit auch dafür, dass die Beklagte die vorerörterten Unterlagen erst im Herbst 2001 erhalten hat. Dieser Beweis ist den Klägern indes nicht gelungen. 13

Der unter Berücksichtigung der Minderung verbleibende Anspruch der Kläger auf Mietzahlung in Höhe von insgesamt 466,63 € ist nicht durch die - erstmals im Berufungsverfahren erklärte - Hilfsaufrechnung der Beklagten erloschen. 14

Denn die Beklagte hat für den von ihr geltend gemachten Gegenanspruch auf Rückzahlung eines Teils der von ihr für den Zeitraum vor August 2001 gezahlten Mieten, den sie auf den Gesichtspunkt einer vermeintlichen Mietpreisüberhöhung gestützt hat, in tatsächlicher Hinsicht nicht hinreichend vorgetragen. Die Beklagte hat, obwohl die Kläger zutreffend hierauf hingewiesen haben, keine Tatsachen dafür vorgetragen, aus denen sich ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ergibt, so wie dies § 5 WiStG als tatbestandliche Voraussetzung nennt. 15

Der von der Beklagten gegen die Klageforderung hilfsweise zur Aufrechnung gestellte "Rückerstattungsanspruch" lässt sich auch nicht dahin gehend verstehen, dass die Beklagte - und sei es nur hilfsweise - Rückzahlung zuviel gezahlter Miete unter dem Gesichtspunkt der 16

Minderung gem. § 539 BGB a.F. verlangt hätte. Demgemäß kann offen bleiben, ob eine solche Aufrechnung prozessual zulässig gewesen wäre. Ebenso kann dahin stehen, ob der Beklagten ein Anspruch auf Rückzahlung der - wegen der kraft Gesetzes automatisch eintretenden Minderung - zuviel gezahlten Miete gem. § 812 Abs. 1 Satz 1, 1. Alternative BGB zusteht. Denn die Beklagte hat einen solchen Anspruch nicht zur Aufrechnung gestellt. Die Beklagte begründet ihr Rückzahlungsverlangen gerade nicht mit einem Mangel der Mietsache, wie es für eine Minderung erforderlich wäre. Die Beklagte hat zur Begründung ihres vermeintlichen Rückerstattungsanspruchs vielmehr ausgeführt, dass die von ihr gezahlte Miete den ortsüblichen Vergleichsmietzins erheblich übersteige. Die Beklagte bezieht sich damit gerade nicht auf Rückzahlungsansprüche wegen der Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag genannten Wohnfläche. Die im Mietvertrag genannte Wohnfläche von 110 qm dient der Beklagten vielmehr lediglich dazu, einen ihrer Ansicht nach "am oberen Rahmen des Vergleichsmietzinses" liegenden Kaltmietzins in vereinfachender Weise bestimmen zu können. Die tatsächliche Wohnfläche hat die Beklagte dann auch nur zur Berechnung des - ihrer Ansicht nach - die "Wesentlichkeitsgrenze von 20 % gem. § 5 Abs. 1 WiStG" überschreitenden tatsächlich gezahlten Kaltmietzinsens herangezogen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den § 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 100 Abs. 1, 17
708 Nr. 10, 713 ZPO.

Streitwert : 18

für das erstinstanzliche Verfahren: 1.677,03 € 19

für das Berufungs- und Revisionsverfahren: 2.143,66 €. 20