
Datum: 07.11.2012
Gericht: Landgericht Krefeld
Spruchkörper: 2. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 S 23/12
ECLI: ECLI:DE:LGKR:2012:1107.2S23.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Krefeld, 12 C 101/11

Tenor:

Die Berufung des Beklagten zu 2. gegen das am 25.04.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Krefeld, Az.: 12 C 101/11, wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte zu 2.

Das angefochtene Urteil sowie dieses Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird zunächst Bezug genommen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils.

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung im 1. OG des Hauses Cstraße 00 in L. Das Grundstück steht im Eigentum des Beklagten zu 2. und seines Bruders. Der Beklagte zu 1., der nicht Partei des Berufungsverfahrens ist, war bis 2008 der Verwalter des Objektes. Die Klägerin wohnt seit dem 01.06.1985 in dem Haus, zunächst allerdings in einer mit der jetzigen Wohnung baugleichen Wohnung im 2.OG.

Das Mietverhältnis über die frühere Wohnung im 2. OG bestand, was nach Hinweis der Kammer in der mündlichen Verhandlung unbestritten geblieben ist, zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2. Die Klägerin schloss am 13.04.2005 einen neuen Mietvertrag über ihre jetzige Wohnung im 1. OG zu einem Nettokaltmietzins von 260,00 € ab. Nach der

1

2

3

4

5

Vertragsurkunde ist die Wohnung 65 m² groß. Mietbeginn war der 01.05.2005. Als Vermieter ist der Beklagte zu 1. eingetragen, der den Vertrag mit dem Zusatz „i.A.“ unterzeichnete.

Als die Klägerin sich entschloss, Bodenarbeiten in ihrer gesamten Wohnung durchzuführen und (handelnd durch ihren Sohn) zu diesem Zwecke einen Handwerker mit der Erstellung eines Angebotes betraute, stellte dieser mittels Lasermessung im Jahr 2010 fest, dass die Wohnung lediglich 52,83 m² groß ist. Mit der Klage begehrt die Klägerin in der Hauptsache die Erstattung zuviel gezahlter Kaltmiete für die Zeit von Mai 2005 bis November 2011 in Höhe von 48 € monatlich, insgesamt 3.744,00 € 6

Das Amtsgericht hat der Klage gegen den Beklagten zu 2. in Höhe von 3.744,00 € stattgegeben und sie gegen den Beklagten zu 1. abgewiesen. Der Beklagte zu 2. sei der Vermieter der Klägerin und damit passivlegitimiert. Zwar sei zutreffend, dass der Vermieter nicht zwingend Eigentümer des Mietobjekts sein müsse, jedoch sei der Klägerin unbestritten bekannt gewesen, dass der Beklagte zu 2. Eigentümer des Hauses und der Beklagte zu 1. Verwalter gewesen sei. Insofern sei der Zusatz „i.A.“ des Beklagten zu 1. ausreichend gewesen. 7

Der Beklagte zu 2. trägt mit seiner Berufung vor, das Amtsgericht habe dem Kürzel „i.A.“ zu wenig Bedeutung beigemessen, da dies im Gegensatz zu „i.V.“ nicht auf eine Stellvertretung schließen lasse. Außerdem sei der Klägerin der Mangel der Wohnungsgröße bekannt gewesen, weil ein Mieter nach längerer Zeit des Wohnens die Maße seiner Wohnung kenne. 8

Der Beklagte zu 2. beantragt, 9

unter Aufhebung des Urteils des AG Krefeld vom 25.04.2012, Az.: 12 C 101/11, die Klage abzuweisen. 10

Die Klägerin beantragt, 11

die Berufung zurückzuweisen. 12

Sie verteidigt das amtsgerichtliche Urteil. 13

II. 14

Die Berufung ist zulässig aber unbegründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 2. einen Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Mieten in Höhe von 3.744,00 € aus § 812 Abs. 1 BGB. 15

1. 16

Der Beklagte zu 2. ist Vermieter der jetzigen Wohnung der Klägerin und damit richtiger Schuldner des Bereicherungsanspruchs. Er war unstreitig schon Vermieter der früheren Wohnung im 2.OG des Hauses. Hieran änderte sich nichts durch den neugefassten Mietvertrag vom 13.04.2005, in dessen Eingang der Beklagte zu 1. als Vermieter aufgeführt ist. Es ist kein Grund ersichtlich oder vorgetragen, warum anlässlich des Umzuges in eine andere Wohnung desselben Hauses nunmehr der Beklagte zu 1. als Verwalter neuer Vermieter werden sollte. Im Gegenteil, die Verwendung des Zusatzes „i.A.“ bei der Unterschrift des Beklagten zu 1. machte hinreichend deutlich, dass dieser nicht für sich, sondern für den eigentlichen Vertragspartner handeln wollte, den Beklagten zu 2. als Vermieter der vorherigen Wohnung. „Im Auftrag“ oder „in Vertretung“ haben zwar juristisch unterschiedliche Bedeutungen. Es ist aber nicht zu erwarten, dass der Beklagte zu 1. und die 17

Klägerin diese Bedeutungen derart differenziert verwenden wollten und verstanden haben. Abgesehen davon machen beide Kürzel hinreichend deutlich, dass der Erklärende nicht für sich persönlich handelt.

2. 18

Die Wohnung der Klägerin war auch mangelbehaftet, weil sie um ca. 12 m² kleiner war als vertraglich vereinbart. Dies führte zu einer Minderung der (allein streitgegenständlichen) Kaltmiete. Auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts wird insoweit Bezug genommen. 19

3. 20

Der Beklagte zu 2. hat nicht bewiesen, dass die Klägerin den Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss gekannt oder grob fahrlässig nicht gekannt hat, so dass das Minderungsrecht der Klägerin nicht gem. § 536b BGB ausgeschlossen war. Die Kenntnis soll sich nach dem Vortrag des Beklagten zu 2. daraus ergeben, dass die Klägerin jahrelang in der darüber liegenden, baugleichen Wohnung gewohnt und deshalb die Größe gekannt habe. Diese Argumentation ist jedoch nicht durchgreifend. Die Problematik stellt sich nicht nur im Rahmen des § 536b BGB, sondern in vergleichbarer Weise bei der Prüfung des Verjährungsbeginns gem. § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB; auch für den Verjährungsbeginn ist Kenntnis von der Flächenabweichung notwendig (BGH NZM 2011, 627). Da es für den Verjährungsbeginn gem. § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB und ebenso für die Kenntnis gem. § 536b BGB nur auf Tatsachenkenntnis und nicht auf die Kenntnis der Rechtslage ankommt, ist die Kenntnis der Kantenlänge aller Räume und die Raumhöhe ausreichend, nicht aber die nur mit Rechtskenntnis (etwa der Wohnflächenverordnung) und rechtlicher Bewertung zu bewerkstellende Errechnung der Flächenzahl in m² (*Börstinghaus* NJW 2011, 3546; *Jacoby* InfoM 2011, 367). Die Kenntnis von Kantenlänge bzw. Raumhöhe hat der Mieter nicht schon auf Grund bloßen Ansehens bei Nutzung der Mieträume, sondern erst durch Nachmessen (BGH NJW 2004, 2230 m.w.N. zu § 536b BGB; *Jacoby* InfoM 2011, 367 zu § 199 BGB. A.A. AG Bonn, Urteil vom 18.04.2012 - Az.: 203 C 55/11; *Börstinghaus* NJW 2011, 3546 - diese Sicht relativierend in NZM 2012, 185; *Witt* NZM 2012, 552, alle zu § 199 BGB). 21

4. 22

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO. 23

Berufungsstreitwert: 3.744,00 € 24