

Amtsgericht Bad Segeberg

PKH-Bewilligungsverfahren

BESCHLUSS

§§ 535, 536, 536b, 812 BGB

- 1. Bei Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Wohnfläche kann zwischen Mietvertragsparteien zwar eine konkludente Wohnflächenvereinbarung auch dann zustande kommen, wenn in einem schriftlich festgehaltenen Mietvertrag eine Angabe zur Wohnfläche fehlt.**
- 2. Dies setzt aber voraus, dass die Parteien vor Abschluss des Mietvertrags über die Wohnfläche verhandelt und insoweit Einigkeit erzielt haben oder übereinstimmend von einer bestimmten Größe ausgegangen sind (vgl. BGH, Urt. v. 23.06.2010 - VIII ZR 256/09, NJW 2010, 2648 f.).**
- 3. Eine Vermieterbescheinigung ist unerheblich, wenn diese Bescheinigung zeitlich erst nach Abschluss des Mietvertrages von dem Vermieter erstellt worden ist.**
- 4. Zwar trifft den Mieter grundsätzlich keine Obliegenheit, die Wohnung bereits bei Vertragsschluss auszumessen, um die Wohnflächenangabe im Mietvertrag zu überprüfen (vgl. nur LG München I, Urt. v. 19.12.2013 - 31 S 6768/13, WuM 2014, 135, 136).**
- 5. Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Mieter einen konkreten Anlass hierzu hatte. Dies ist der Fall, wenn die Flächenabweichung in einer Einzimmerwohnung 57,98% beträgt und der Mieter vor Abschluss eines „Anschlussmietvertrages“ bereits mehr als zwei Jahre in der Wohnung wohnte.**

AG Bad Segeberg, Beschluss vom 07.04.2014; Az.: 17 C 268/13

Tenor:

Der Antrag des Antragstellers vom 04.12.2013 auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird abgelehnt.

Diese Entscheidung ergeht gerichtsgebührenfrei.

Gründe:

I.

Der Antragsteller begehrt von dem Beklagten die Rückzahlung geminderter Miete aus einem Wohnraummietvertrag.

Der Antragsteller mietete von dem Antragsgegner mit Vertrag 15.10.2009 eine Wohnung in Bad Segeberg. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 21,01 m². Die Parteien vereinbarten eine Miete in Höhe von 300,00 Euro sowie die Zahlung monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 80,00 Euro. In dem Mietvertragsformular wurde unter § 1 die Anzahl der vermieteten Räume angegeben. Eine Angabe zur Wohnfläche enthält das Vertragsformular nicht. Wegen der weiteren Einzelheiten über den Inhalt des Mietvertragsformulars wird auf die zur Akte gereichte Kopie Bezug genommen (Anlage K 1, Bl. 4-7 d. A.). Der Antragsteller hatte die Wohnung zuvor besichtigt und erklärt, er wolle die Wohnung zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 300,00 Euro mieten. Der Antragsteller leistete an den Antragsgegner vom 01.11.2009 bis zum 28.02.2012 die monatlichen Mietzahlungen.

Am 22.10.2009 stellte der Antragsgegner eine "Vermieterbescheinigung" aus, in der es u. a. heißt: "Gesamtgröße der Wohnung: 47,0". Wegen der weiteren Einzelheiten über den Inhalt der Vermieterbescheinigung wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichte Kopie (Anlage K 3, Bl. 32 d. A.).

Am 13.03.2012 schlossen die Parteien einen weiteren Mietvertrag über die vorgenannte Wohnung. Die Parteien vereinbarten eine Miete in Höhe von 280,00 Euro sowie die Zahlung monatlicher Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 70,00 Euro. In dem Mietvertragsformular wurde unter § 1 die Anzahl der vermieteten Räume angegeben. Weiter heißt es im Anschluss: "Die Wohnfläche beträgt 50 m²". Wegen der weiteren Einzelheiten über den Inhalt des Mietvertragsformulars wird auf die zur Akte gereichte Kopie Bezug genommen (Anlage K 2, Bl. 8-11 d. A.). Der Antragsteller leistete an den Antragsgegner vom 01.03.2012 bis Oktober 2013 die monatlichen Mietzahlungen.

Der Antragsteller beabsichtigt, von dem Antragsgegner im Klagewege die Rückzahlung überzahlter Miete für den Zeitraum 01.11.2009 bis 28.02.2012 in Höhe von insgesamt 5.956,16 Euro (28 x 212,72 Euro) sowie für den Zeitraum 01.03.2012 bis Oktober 2013 in Höhe von insgesamt 3.918,60 Euro (20 x 195,93 Euro) geltend zu machen.

Mit Schriftsatz vom 04.12.2013 hat der Antragsteller beantragt, ihm Prozesskostenhilfe unter Beiordnung von Herrn Rechtsanwalt ... für die beabsichtigte Klage zu bewilligen.

Der Antragsgegner beantragt, den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe zurückzuweisen. Er hat die Einrede der Verjährung erhoben.

II.

Der Antrag des Antragstellers vom 04.12.2013 auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe ist abzulehnen. Der Antrag ist zwar zulässig (§ 117 Abs. 1 Satz 1

und 2 ZPO). Insbesondere ist das Amtsgericht gemäß § 23 Nr. 2a GVG sachlich sowie gemäß § 29a Abs. 1 ZPO örtlich für die Entscheidung über die beabsichtigte Klage zuständig. Indes ist der Antrag unbegründet, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg hat. Dem Antragsteller steht ein Anspruch auf Rückzahlung gegen den Antragsgegner in Höhe von insgesamt 9.974,76 Euro gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht zu.

1.

Für den Zeitraum vom 01.11.2009 bis 28.02.2012 steht dem Antragsteller gegen den Antragsgegner ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 5.956,16 Euro nicht zu.

Auch unter Zugrundelegung des Vorbringens des Antragstellers kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien in dem Mietvertrag vom 15.10.2009 eine Wohnfläche von 50 m² vereinbart haben. Das Mietvertragsformular selbst enthält unstreitig keine Angaben zu der Wohnfläche, dort sind lediglich die einzelnen Räume aufgeführt, deren Vorhandensein der Antragsteller nicht in Abrede stellt. Dass die Parteien ausdrücklich eine Wohnfläche vereinbart haben, hat der Antragsteller auch auf den gerichtlichen Hinweis vom 14.03.2014 hin nicht behauptet.

Bei Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Wohnfläche kann zwischen Mietvertragsparteien zwar eine konkludente Wohnflächenvereinbarung auch dann zustande kommen, wenn in einem schriftlich festgehaltenen Mietvertrag eine Angabe zur Wohnfläche fehlt. Dies setzt aber voraus, dass die Parteien vor Abschluss des Mietvertrags über die Wohnfläche verhandelt und insoweit Einigkeit erzielt haben oder übereinstimmend von einer bestimmten Größe ausgegangen sind (vgl. BGH, Urt. v. 23.06.2010 - VIII ZR 256/09, NJW 2010, 2648 f.). Hierzu hat der Antragsteller indes auch auf den gerichtlichen Hinweis vom 14.03.2014 hin nichts vorgetragen. Vielmehr hat der Antragsgegner unbestritten vorgetragen, der Antragsteller habe die Wohnung vor Abschluss des Mietvertrages besichtigt und erklärt, dass er die Wohnung anmieten wolle. Soweit der Antragsteller sich auf die von dem Antragsgegner erstellte "Vermieterbescheinigung" beruft, ist dies unerheblich, weil diese Bescheinigung zeitlich erst nach Abschluss des Mietvertrages von dem Antragsgegner erstellt worden ist. Dass die Vermieterbescheinigung Ausdruck einer zwischen den Parteien zustande gekommenen Vereinbarung über die Wohnfläche ist, hat der Antragsteller selbst nicht behauptet. Zudem ist in der "Vermieterbescheinigung" lediglich eine Wohnfläche von "47,0" und nicht 50 m² angegeben. Auch aus dem Umstand, dass in dem Mietvertragsformular vom 13.03.2012 eine Wohnfläche aufgeführt ist und sich dieser Mietvertrag auf dieselbe Wohnung bezieht, folgt nicht zwingend, dass dies auf einer bereits vor Abschluss des Mietvertrages vom 15.10.2009 getroffenen ausdrücklichen oder konkludenten Wohnflächenvereinbarung der Parteien beruht.

Ob einer Minderung der Miete für den vorgenannten Zeitraum § 536b Satz 1 oder 2 BGB entgegenstehen, kann nach dem Gesagten dahinstehen, ebenso wie die Frage, ob bzw. in wie weit Rückforderungsansprüche des Antragstellers verjährt sind.

2.

Für den Zeitraum 01.03.2012 bis Oktober 2012 steht dem Antragsteller gegen den

Antragsgegner ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 3.918,60 Euro nicht zu.

Insoweit haben die Parteien in dem Mietvertrag vom 13.03.2012 allerdings eine ausdrückliche Wohnflächenvereinbarung getroffen. In dem Mietvertrag ist die Wohnfläche genau bezeichnet. Dass mit dieser Bezeichnung keine Wohnflächenvereinbarung getroffen werden sollte (vgl. hierzu BGH, Urt. v. 10.11.2010 - VIII ZR 306/09, NJW 2011, 220 f.), lässt sich weder dem Mietvertragsformular entnehmen, noch hat der Antragsgegner Dahingehendes behauptet.

Dem Antragsteller steht das Minderungsrecht aus § 536 Abs. 1 BGB indes nicht zu. Dabei kann dahinstehen, ob dem Antragsteller bei Abschluss des Vertrages am 13.03.2012 positiv bekannt gewesen ist, dass die Wohnfläche tatsächlich 21,01 m² statt der vertraglich vereinbarten 50 m² beträgt. In diesem Zusammenhang kann insbesondere dahinstehen, ob der Auffassung gefolgt werden kann, dass es für eine Kenntnis ausreicht, wenn dem Mieter die konkreten Längen, Breiten und Höhen der von ihm bewohnten Wohnung in tatsächlicher Hinsicht bekannt sind, wovon jedenfalls kurz nach Bezug der Wohnung auszugehen sei (so jeweils zu § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB; AG Bonn, Urt. v. 18.04.2012 - 203 C 55/11, juris Rn. 27; Börstinghaus, NJW 2011, 3545, 3546 f.; ders., NZM 2012, 177, 185 f.), oder ob von einer Kenntnis der Flächenabweichung erst ausgegangen werden kann, wenn dem Mieter die konkrete Wohnfläche durch Vermessen der Räume bekannt wird (so LG Krefeld, Urt. v. 07.11.2012 - 2 S 23/12, NJW 2013, 401; Emmert, jurisPR-MietR 1/2013 Anm. 1; wohl auch LG München I, Urt. v. 19.12.2013 - 31 S 6768/13, WuM 2014, 135, 136).

Denn jedenfalls ist davon auszugehen, dass dem Antragsteller die Wohnflächenabweichung gemäß § 536b Satz 2 BGB infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist. Zwar trifft den Mieter grundsätzlich keine Obliegenheit, die Wohnung bereits bei Vertragsschluss auszumessen, um die Wohnflächenangabe im Mietvertrag zu überprüfen (vgl. nur LG München I, Urt. v. 19.12.2013 - 31 S 6768/13, WuM 2014, 135, 136). Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Mieter einen konkreten Anlass hierzu hatte. Hiervon ist unter Zugrundelegung des unstreitig gebliebenen Vorbringens beider Parteien auszugehen. Die Wohnung, die der Antragsteller bei Abschluss des Folgemietvertrages am 13.03.2012 bereits seit dem 01.11.2009 bewohnt hatte und dessen Räume dem Antragsteller daher hinlänglich bekannt waren, soll nach dem Vorbringen des Antragstellers statt der in dem Mietvertrag genannten 50 m² lediglich eine Größe von "bestenfalls" 21,01 m² haben. Hierbei handelt es sich um eine Flächenabweichung von 57,98%. Zwar kann selbst bei gravierenden Flächenabweichungen nicht generell davon ausgegangen werden, dass der Mieter Anlass zur Nachprüfung hat. Auch insoweit kommt es auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls an. Vorliegend bestand für den Antragsteller aber Anlass zur Nachprüfung, weil gerade bei einer Wohnung mit einer insgesamt geringen Wohnfläche derart gravierende Abweichungen auffallen, insbesondere wenn in der Wohnung noch Möbel aufgestellt werden und die Nutzfläche sich damit faktisch noch weiter verringert. Darüber hinaus besteht die Wohnung nach den Angaben im Mietvertrag lediglich aus einem Zimmer, einer Küche, einem Korridor, einem Bad und einer Toilette, weshalb das Gericht davon ausgeht, dass sich eine derart gravierende Abweichung der Wohnfläche für den Antragsteller aufdrängen musste. Dass für den Antragsteller trotz dieser gravierenden Abweichung aufgrund sonstiger baulicher Gegebenheiten der Wohnung kein Anlass bestanden hat, an der

Richtigkeit der Wohnflächenangabe in dem Mietvertrag vom 13.03.2012 zu zweifeln, hat der Antragsteller auch auf den gerichtlichen Hinweis vom 14.03.2014 hin nicht dargetan. Zudem ist der Antragsteller darlegungs- und beweisbelastet für ein arglistiges Verschweigen durch den Antragsgegner. Auch hierzu hat der Antragsteller nicht weiter vorgetragen. Er hat insbesondere nicht dargetan, unter welchen Umständen es zu der Eintragung der Wohnfläche in dem Mietvertragsformular vom 13.03.2012 gekommen ist.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen den Beschluss ist das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde für jeden zulässig, der durch diesen Beschluss in seinen Rechten benachteiligt ist, wenn der Streitwert der Hauptsache 600 EUR übersteigt, es sei denn, das Gericht hat ausschließlich die persönlichen oder wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Prozesskostenhilfe verneint.

Die sofortige Beschwerde muss binnen einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Beschlusses schriftlich oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle beim Amtsgericht Bad Segeberg, Am Kalkberg 18, 23795 Bad Segeberg eingegangen sein. Die Beschwerdeschrift ist zu unterzeichnen. Die Einlegung beim Landgericht Kiel, Schützenwall 31-35, 24114 Kiel, wahrt die Frist. Die Erklärung über die sofortige Beschwerde kann auch zu Protokoll der Geschäftsstelle eines jeden anderen Amtsgerichts abgegeben werden, wobei die Beschwerdefrist nur dann als gewahrt gilt, wenn die Erklärung rechtzeitig bei dem Amtsgericht Bad Segeberg oder dem Landgericht Kiel eingeht.

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der Entscheidung, gegen die die Beschwerde gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen diese Entscheidung Beschwerde eingelegt werde, enthalten. Die Gerichtssprache ist deutsch.

Die Beschwerde soll begründet werden. Die Beschwerde kann auf neue Tatsachen gestützt werden.