

Beglaubigte Abschrift

11 C 165/20



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau I

Prozessbevollmächtigter:

Klägerin und Widerbeklagten,

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße

89, 46236 Bottrop,

gegen

1. die GbR

2. Frau

3. Herrn

Beklagten und Widerkläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-3:

Rechtsanwalt

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 25.08.2021 durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf

für Recht erkannt:

Die Beklagten und Widerkläger werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin und Widerbeklagte 6.426,00 € (in Worten:

sechstausendvierhundertsechszwanzig Euro) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.04.2020 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche der von der Klägerin angemieteten Wohnung im ersten Geschoss im Hause ..... 4 in 46244 Bottrop- Kirchhellen 74,5 m<sup>2</sup> beträgt.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten keinen Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2019 in Höhe von 306,22 € haben.

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, die Klägerin in Höhe von 650,34 € an außegerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten und Widerklägern auferlegt.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils beizutreibenden/zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin schloss am 19.04.2012 mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten einen Mietvertrag über eine Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses ..... 4 in Bottrop-Kirchhellen.

Es wurde ein monatlicher Mietzins in Höhe von 630,00 € zuzüglich 150,00 € Betriebskostenvorauszahlung vereinbart.

Die Wohnfläche wurde mit ca. 100 m<sup>2</sup> angegeben.

Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf Blatt. 51 bis 61 der Akte Bezug genommen.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin zu viel gezahlten Mietzins geltend.

Sie behauptet dazu, die tatsächlich nutzbare Wohnfläche betrage im Gegensatz zur Angabe im Mietvertrag lediglich 74,5 m<sup>2</sup> und weiche somit von der vereinbarten Wohnfläche um 25,5 % ab.

Statt der vereinbarten 630,00 € monatlich wären demnach lediglich 469,35 € zu zahlen gewesen.

Den Differenzbetrag i.H.v. 160,65 € monatlich macht die Klägerin für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.04.2020 in Höhe von insgesamt 6.426,00 € (40 Monate zu je 160,65 €) geltend.

Darüber hinaus begehrt sie die Feststellung, dass die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche lediglich 74,5 m<sup>2</sup> beträgt, sowie die Feststellung, dass die Beklagten keinen Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 haben.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Klägerin 6.426,00 € nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15.04.2020 zu zahlen;
2. festzustellen, dass die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche der von der Klägerin angemieteten Wohnung im 1. Obergeschoss im Hause Oberhofstraße 4 in 46244 Bottrop 74,5 m<sup>2</sup> beträgt;
3. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, die Klägerin i.H.v. 650,34 € an außergerichtlichen entstandenen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop freizustellen;
4. festzustellen, dass die Beklagten keinen Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 i.H.v. 306,22 € besitzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragen sie,

die Klägerin zu verurteilen, um 25,00 € erhöhte Nebenkosten ab dem 01.01.2020 und um 40,00 € erhöhte Nebenkosten ab dem 01.07.2020 zu zahlen.

Sie sind der Auffassung, die nutzbare Wohnfläche betrage tatsächlich 100 m<sup>2</sup>, also wie im Mietvertrag angegeben,

Die Wohnfläche sei von der ehemaligen Vermieterin, der Mutter der Beklagten zu 2. und 3. auch nicht falsch berechnet worden, der Unterschied in der Berechnung liege lediglich darin, dass die Klägerin einen zusätzlichen Raum im Erdgeschoss, der eine Größe von rund 25 m<sup>2</sup> habe, nicht zur Wohnung hinzu rechne, obwohl es sich hierbei um Wohnraum handele.

Insbesondere sei der Raum nicht als Abstellraum zu bezeichnen, da die Klägerin wegen des fehlenden Kellers eine Garage als Abstellraum erhalten habe.

Die Widerklageanträge zu 1. und 2. seien begründet, da die Klägerin aufgrund der Nebenkostenabrechnungen der vergangenen Jahre Nebenkosten nachzahlen müsste und deshalb eine Erhöhung der Vorauszahlung angebracht sei.

Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Sie ist der Auffassung, die Unbegründetheit der Widerklage ergebe sich bereits aus dem Klagevorbringen.

Darüber hinaus ist sie der Auffassung, der geschlossene Mietvertrag sei hinsichtlich des zusätzlichen Raumes im Erdgeschoss eindeutig.

Im Übrigen sei dieser Raum von der Wohnung der Klägerin aus nur über den gemeinschaftlichen Hausflur erreichbar.

Mit Schriftsatz vom 16.06.2020 haben die Beklagten die Widerklage erweitert und beantragen nunmehr,

die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen, an die Beklagten und Widerkläger einen Betrag i.H.v. 463,39 € aus der Nebenkostenabrechnung 2019 zu zahlen..

Hierzu tragen sie vor, die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 schließe mit einer Nachzahlung i.H.v. 463,39 € ab. Die Klägerin und Widerbeklagte habe der Nebenkostenabrechnung zwar widersprochen, unter anderem mit dem Argument, dass die Wohnfläche nicht zutreffend sei, der Widerspruch der Klägerin sei jedoch unbegründet.

Die Klägerin und Widerbeklagte beantragt,

auch den weiteren Widerklageantrag abzuweisen.

Mit Schriftsatz vom 04.02.2021 (Bl. 95 der Akte) haben die Beklagten und Widerkläger die Widerklage erneut erweitert.

Ursprünglich haben sie beantragt,

festzustellen, dass die Klägerin und Widerbeklagte verpflichtet ist, sich während der Laufzeit des Mietvertrages selbst aussamende Jungtriebe von Bäumen und Strauchgewächsen aus dem ihr zur alleinigen Nutzung überlassen Gartenstück zu entfernen.

Die Klägerin und Widerbeklagte hat beantragt,

auch den weiteren Widerklageantrag abzuweisen.

Nach Hinweis des Gerichts, dass das Feststellungsinteresse fehlen dürfte, da die Beklagten und Widerkläger einen Leistungsantrag stellen könnten, haben die Beklagten und Widerkläger ihren Widerklageantrag neu formuliert und beantragen nunmehr,

die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen, den jungen Ahornbusch und den Eichentrieb, die beide ca. 1 m von der Hauswand entfernt vor dem linken Fenster des Zimmers der Klägerin im Erdgeschoss (vom Garten aus betrachtet) stehen, auf ihre Kosten zu entfernen;

die Klägerin und Widerbeklagte zu verurteilen, den Rasen auf dem vorgenannten Grundstücksteil in regelmäßigen Abständen zu schneiden und das Unkraut (Brennnesseln, Löwenzahn) zu entfernen.

Die Klägerin und Widerbeklagte beantragt,

auch den neu gestellten Widerklageantrag abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch richterliche Inaugenscheinnahme.

Wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinnahme wird auf das Protokoll des Ortstermins vom 25.01.2021 (Bl. 94/94 R. der Akte) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet, während die Widerklage nicht begründet ist.

I.

Der Klageantrag zu 1. auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete ist begründet, da die Klägerin einen Anspruch gem. § 812 Abs.1 Satz 1 BGB auf Rückzahlung zu viel gezahlten Mietzinses hat.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme durch richterliche Inaugenscheinnahme geht das erkennende Gericht davon aus, dass der einzelne Raum im Erdgeschoss nicht zur zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Wohnfläche zählt.

Dabei kann letztlich dahinstehen, ob der Raum zu Wohnzwecken geeignet ist bzw. mit wenig Aufwand als Wohnraum hergerichtet werden könnte, da der fragliche Raum jedenfalls nach dem Inhalt des zwischen der ursprünglichen Vermieterin und der Klägerin geschlossenen Mietvertrages vom 19.04.2012 nicht mitvermietet worden ist.

Der Mietvertrag geht eindeutig von drei Räumen, einer Küche, einer Diele, einem Bad und einer Toilette in einer Wohnung im 1. Geschoss des Hauses aus. Ferner ist die Garage Nr. 19 im Mietvertrag als mitvermietet enthalten.

Der Zusatzraum, der sich im Erdgeschoss befindet, ist nicht ausdrücklich erwähnt und damit nach Überzeugung des erkennenden Gerichts auch nicht mitvermietet.

Es mag sein, dass die ursprüngliche Vermieterin, die Mutter der Beklagten zu 2. und 3. den Raum eigentlich mit vermieten wollte und die Größe des Raums deshalb zu der Größe der Wohnung im 1. Geschoss hinzuaddiert hat, hierfür gibt es jedoch keinen Hinweis im Mietvertrag.

Sollte es eine entsprechende mündliche Abrede zwischen der ursprünglichen Vermieterin und der Klägerin gegeben haben, ist diese nicht bindend, da gemäß § 32 des Mietvertrages Nebenabreden der Schriftform bedürfen.

Die Klägerin hat damit in der Vergangenheit monatlich 160,65 € monatlich zu viel gezahlt, sodass sie für die 40 Monate von Januar 2017 bis April 2020 einen Rückzahlungsanspruch von insgesamt 6.426,00 € gegen die Beklagten als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vermieterin hat.

Aus dem oben Gesagten ergibt sich auch ohne weiteres, dass die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche der von der Klägerin angemieteten Wohnung tatsächlich lediglich 74,5 m<sup>2</sup> beträgt.

Da die Beklagten dies bestreiten, besteht auch ein dahin gehendes Feststellungsinteresse der Klägerin.

Des Weiteren besteht ein Feststellungsinteresse dahingehend, dass die Beklagten keinen Anspruch Nachzahlung der Betriebskosten für das Wirtschaftsjahr 2018 haben.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass wegen der falschen Flächenangabe die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 fehlerhaft und der errechnete Nachzahlungsbetrag unrichtig ist.

II.

Die Widerklage ist unbegründet.

Wegen der falschen Flächenberechnung in allen Nebenkostenabrechnungen der Vergangenheit sind die abgerechneten Ergebnisse unrichtig. Daraus folgt, dass ein Anspruch auf Erhöhung von Nebenkostenvorauszahlungen weder ab dem 01.01.2020 noch ab dem 01.07.2020 besteht.

Aus dem bereits dargelegten ergibt sich des Weiteren, dass die Beklagten und Widerkläger auch keinen Anspruch auf den sich aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 ergebenden Nachzahlungsbetrag haben.

Schließlich ist auch der Widerklageantrag hinsichtlich der Entfernung eines Busches und eines Eichentriebs sowie hinsichtlich des Rasenschneidens und der Unkrautentfernung unbegründet.

Hinsichtlich des Ahornbusches und des Eichentriebs besteht kein Anspruch der Widerkläger, da nicht ersichtlich ist und auch nicht substantiiert dargelegt ist, warum der Ahornbusch bzw. der Eichentrieb entfernt werden müssen.

Da sich offenbar um noch junge Gewächse handelt, ist eine Beeinträchtigung etwa des Hauses durch Wurzeln o. ä. zumindest zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erkennbar.

Im Übrigen steht es den Beklagten und Widerklägern als Eigentümer frei, den Eichentrieb und den Ahornbusch auf eigene Kosten zu entfernen bzw. entfernen zu lassen.

Hinsichtlich des Begehrens der Widerkläger, dass der Rasen in regelmäßigen Abständen geschnitten wird und das Unkraut entfernt wird, ist eine Anspruchsgrundlage nicht ersichtlich.

Der Klägerin und Widerbeklagten ist ein gewisser Gartenanteil zur eigenen Nutzung zugewiesen worden und es steht ihr grundsätzlich frei, wann und in welchen Abständen sie den Rasen schneidet und Unkraut entfernt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 8.000,00 € festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen

das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Dr. Helf

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Amtsgericht Bottrop

