

Fundstelle

openJur 2021, 31255

Rkr: AmtlSlg: **Tenor**

¹ In dem Rechtsstreit

² pp

³ hat das Amtsgericht Bonn auf die mündliche Verhandlung vom 30.07.2021

⁴ für Recht erkannt:

⁵ Die Klage wird abgewiesen.

⁶ Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

⁷ Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

⁸ Die Klägerin schloss gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten O S mit dem mittlerweile verstorbenen Vater der jetzigen Beklagten, dem Zeugen G N, am 26. März 2007 einen Mietvertrag über die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses B S ... in ...# B. In dieses Mietverhältnis trat zunächst die ursprüngliche und mittlerweile verstorbene Beklagte H N nach dem Tod ihres Mannes ein. Die jetzigen Beklagten sind im Rahmen der Gesamtrechtsnachfolge Erben nach der verstorbenen H N.

⁹ Das Mietobjekt besteht insgesamt aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon sowie einem Kellerraum und einem Stellplatz. In § 4 des Mietvertrags wurde zwischen den Parteien eine monatliche Miete in Höhe von 550,00 € zuzüglich einer monatlichen Neben- und Heizkostenvorauszahlung in Höhe von 150,00 €, mithin eine Gesamtmiete von 700,00 € vereinbart. Eine Flächenangabe enthielt der Mietvertrag nicht. Das Mietverhältnis wurde zum 31.05.2020 durch Aufhebungsvertrag beendet.

¹⁰ Im Juli 2020 inserierten die Beklagten das Mietobjekt im Internet und gaben dabei eine Wohnfläche von ca. 88 qm an. Mit anwaltlichem Schreiben vom 17.03.2021 forderte die Klägerin die damalige Beklagte zur Rückzahlung überzahlter Mieten in Höhe von 13.188,00 € auf.

¹¹ Die Klägerin behauptet, ihr sei bei Anmietung des Objekts von den damaligen Vermietern, den Eheleuten H und G N mitgeteilt worden, dass die Wohnung eine Wohnfläche von 100 m² aufweise. Sie ist deshalb der Ansicht, sie könne überzahlte Miete in Höhe von 12 % seit Mietbeginn zurückfordern, insgesamt 13.188,00 €.

¹² Die Klägerin beantragt,

¹³ die Beklagten zu verurteilen, an sie 13.188,00 € sowie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 579,17 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 01.04.2021 zu zahlen.

¹⁴ Die Beklagten beantragen,

¹⁵ die Klage abzuweisen.

¹⁶ Mit Schriftsatz vom 26.07.2021 haben die Beklagten das Verfahren als Erben der verstorbenen H N aufgenommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Sitzungsprotokoll vom 30.07.2021 (Bl. 69 d.A.) sowie den sonstigen Akteninhalt Bezug genommen.

Gründe

¹⁷ Die zulässige Klage ist unbegründet.

¹⁸ Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagten auf Rückzahlung überzahlter Mieten aus §812 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Parteien haben keine vertragliche Vereinbarung über die Wohnfläche getroffen, so dass es auf die Frage, wie groß die Wohnung tatsächlich ist, nicht ankommt.

¹⁹ Auch unter Zugrundelegung des Vorbringens der Klägerin kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien in dem Mietvertrag vom 26.03.2007 eine Wohnfläche von 100 m² vereinbart haben. Das Mietvertragsformular selbst enthält unstreitig keine Angaben über die Wohnfläche, dort sind lediglich die einzelnen Räume aufgeführt, die unstreitig auch vorhanden waren.

- ²⁰ Dass die Parteien ausdrücklich eine Wohnfläche vereinbart haben, hat die Klägerin auch auf den gerichtlichen Hinweis vom 30.07.2021 hin nicht behauptet. Auch eine konkludente Vereinbarung kann das Gericht nicht erkennen.
- ²¹ Zwar kann bei Fehlen einer ausdrücklichen Vereinbarung über die Wohnfläche eine konkludente Wohnflächenvereinbarung auch dann zustande kommen, wenn 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 NJW 2010, 2648 f.). Auch diese Voraussetzungen sind aber nicht dargetan. Die Klägerin trägt mit nachgelassenem Schriftsatz vom 10.08.2021 lediglich vor, es habe im Februar 2007 einen Besichtigungstermin und wenige Tage später eine finale Besichtigung gegeben. Dabei sei ihr und dem Zeugen S von den verstorbenen Eheleuten H und G N mitgeteilt worden, dass die Wohnung eine Wohnfläche von 100 m² aufweise. Selbst wenn man dies als zutreffend unterstellt, folgt daraus keine verbindliche Vereinbarung über die Wohnfläche.
- ²² Auch eine konkludente Vereinbarung setzt das Vorliegen eines Rechtsbindungswillens voraus, der sich aus schlüssigem Verhalten ergeben muss. Sähe man jegliche Äußerung eines Mieters oder Vermieters im Rahmen eines Besichtigungstermins über den gewünschten oder tatsächlichen Zustand der Mietsache als konkludente vertragliche Vereinbarung an, würde die Grenze zwischen einer bloßen Beschreibung oder Mitteilung und einer bindenden Übereinkunft aufgelöst. Erforderlich für die Annahme einer konkludenten Vereinbarung ist und bleibt die durch schlüssiges Verhalten deutlich gewordene Erklärung, sich rechtlich binden zu wollen. Ein solches Verhalten schildert die Klägerin aber nicht. Weder ist klar, ob die geschilderte Äußerung der Beklagten im Zusammenhang mit ausdrücklichen Vertragsverhandlungen erfolgte, noch behauptet die Klägerin, dass sie selbst auf die Angabe der Wohnfläche Wert gelegt hätte. Da es sich bereits um einen zweiten Besichtigungstermin handelte, liegt sogar die Annahme nahe, dass die Klägerin mit der Beschaffenheit der Wohnung derart zufrieden war, dass eine Anmietung auch unabhängig von der Angabe einer Wohnfläche beabsichtigt war. Jedenfalls aber trägt sie kein Verhalten vor, aus denen die verstorbenen Eheleute N hätten schließen müssen, dass es der Klägerin auf eine vertragliche Bindung im Hinblick auf die Wohnfläche ankam.
- ²³ Nur vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass eine mündliche Vereinbarung nicht ausreichend sein dürfte, um eine Vereinbarung im Hinblick auf die Wohnfläche zu belegen. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag enthält in § 15 eine doppelte Schriftformklausel (Bl. 12 d.A.), nach der Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages ebenso der Schriftform bedürfen wie eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.
- ²⁴ Ein Anspruch auf Zinsen und auf Ersatz der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten bestand schon mangels Hauptanspruch nicht.
- ²⁵ Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.
- ²⁶ Streitwert: 13.188 €