

Amtsgericht Hamburg-Altona

Az.: 314b C 171/11

Verkündet am 25.08.2016



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

-

erkennt das Amtsgericht Hamburg-Altona - Abteilung 314b - durch den Richter am 25.08.2016 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 21.06.2016 für Recht:

-

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 209.953,73 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 15.04.2011 zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 6 % und die Beklagte 94 % zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags. Der Klägerin wird gestattet diese Sicherheitsleistung auch durch Beibringung einer schriftlichen, unwiderruflichen, unbedingten und unbefristeten Bürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg zu erbringen. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

-

Tatbestand

-

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Rückzahlung vermeintlich überzahlter Miete.

Die Klägerin ist eine gemeinsame Einrichtung der Bundesagentur für Arbeit und der Freien und Hansestadt Hamburg nach § 44b SGB II. Die Beklagte war zwischen 2007 und 2015 Eigentümerin zweier Wohngebäude in der und, Hamburg. 82 Wohnungen in diesen Wohngebäuden vermietete die Beklagte an Bezieher von Leistungen nach dem SGB II. Diese Leistungen nach dem SGB II erbrachte die Klägerin. Die Mietzahlungen erfolgten im Regelfall jeweils nach § 22 Abs. 7 SGB II durch die Klägerin an die Beklagte.

In den Mietverträgen waren bestimmte Ausstattungsmerkmale (beispielsweise der Balkon) sowie die Wohnflächen der Wohnungen vereinbart (vgl. Anlagen K2 und 3, Bl. 19 ff.). Die Wohnungen gehen jeweils von Fluren ab, die zum Treppenhaus führen. In den Häusern befinden sich gemeinschaftlich genutzte Räume, beispielsweise Waschküchen. Im Regelfall teilen sich mehrere Wohnungen ein Bad.

Die Fläche der Wohnungen weicht von der im jeweiligen Mietvertrag vereinbarten negativ ab. Hinsichtlich des Umfangs dieser Abweichungen wird im Einzelnen auf die Anlagen K32 und 33, Bl. 575 f. (Spalte „Größe Wohnung“) verwiesen.

Die Klägerin meint, aus der Flächenabweichung folge, dass nur eine geringere Miete als die die gezahlt worden ist, geschuldet gewesen sei. Daher habe die Beklagte einen Teil der erhaltenen Zahlungen zurückzuzahlen. Sie meint, hierbei sei die tatsächliche Wohnfläche in ein Verhältnis zu der vereinbarten Größe zu setzen und sodann die Bruttomiete pro Monat in demselben Verhältnis zu kürzen.

Die Klägerin beantragt nunmehr nach einer Klagerhöhung und einer teilweiser Klagrücknahme in Höhe von 3.632,64 € (Bl. 307 d.A.),

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag von 220.706,57 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die Klägerin oder jedenfalls die einzelnen Mieter hätten die Flächenabweichung gekannt, weswegen nach § 536c BGB und § 814 BGB eine Rückforderung ausgeschlossen sei.

Sie meint, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, Inhaber eventuell bestehender Rückforderungsansprüche seien die Mieter selbst. Die Voraussetzungen der Legalzession nach § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II lägen nicht vor.

Zudem meint sie, es sei nicht nur die Fläche der Wohnungen, sondern auch der Gemeinschaftsräume, Balkone und Flure bei der Ermittlung der Wohnfläche heranzuziehen. Insbesondere seien die Balkone mit 50 Prozent ihrer Gesamtfläche zu berücksichtigen, da sie überdurchschnittlich gut nutzbar seien. Eine relevante Abweichung liege erst vor, wenn die so ermittelte Fläche weniger als 90 Prozent der vereinbarten Fläche betrage.

Ergänzend wird für das Vorbringen der Parteien auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen. Für den Gang der mündlichen Verhandlung wird auf die Protokolle vom 15.11.2011 (Bl. 154 d.A.), 11.11.2014 (Bl. 249 d.A.) und 21.06.2016 (Bl. 584 d.A.) verwiesen.

-

Entscheidungsgründe

-

Die zulässige Klage ist weit überwiegend begründet. Die Klägerin kann die Rückzahlung von 209.953,73 € aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 1 BGB, 33 Abs. 1 S. 1 SGB II verlangen. Dieser Wert ergibt sich, wenn hinsichtlich der Ermittlung der zutreffenden Wohnflächen die Fläche der jeweiligen Wohnungen, der jeweils anteiligen Gemeinschaftsflächen und $\frac{1}{4}$ der Fläche der Balkone auf Grundlage der zwischen den Parteien unstreitig gestellten Wohnungsgrößen berücksichtigt werden und sodann jene Wohnungen unberücksichtigt bleiben, deren Flächenabweichungen im rechtlichen Sinne nicht erheblich sind. Ein solcher Anspruch scheitert letztlich auch nicht an einer mangelnden Aktivlegitimation der Klägerin.

Der für die Wohnungen geschuldete Mietzins ist nach § 536 Abs. 1 S. 2, 3 BGB in dem tenorierten Umfang gemindert gewesen. Die Wohnungen weisen einen Mangel auf, da sie nicht die vereinbarte Größe gehabt haben. Letztlich haben die Parteien den Umfang dieser Flächenabweichungen der in Rede stehenden Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Balkone unstreitig gestellt. Insoweit wird auf die Anlagen K 32 und 33 (Bl. 575 f. d.A.) verwiesen. Hinsichtlich der rechtlichen Einordnung und Berücksichtigung der einzelnen Flächen verblieb die Sache streitig. Nach Auffassung des Gerichts waren die zwischen den Parteien unstreitig gestellten Flächenabweichungen bei der Ermittlung der zutreffenden Wohnfläche wie folgt anzuwenden: zu berücksichtigen waren die eigentlichen Wohnflächen zuzüglich des jeweiligen Anteils an Gemeinschaftsflächen sowie eines Viertels der Balkonflächen, jedoch ohne Berücksichtigung der Flure.

Dies entspricht hier der durchzuführenden Auslegung der gegenständlichen Mietverträge gemäß §§ 133, 157 BGB. Soweit in den Mietverträgen die Einbeziehung der Gemeinschaftsflächen vereinbart worden ist (vgl. bspw. Anlage K2, Bl. 19 d.A.: „Die Wohnfläche beträgt $\approx 22 \text{ m}^2$ inkl. Nebenfl.“), ergibt sich dies bereits aus dem Wortlaut. Und auch in den Fällen, in denen die Berücksichtigung nicht ausdrücklich vereinbart worden ist (vgl. z.B. Anlage K3, Bl. 30 d.A.), sind die getroffenen Vereinbarungen in diesem Sinne auszulegen. Auch in diesen Verträgen hat die Beklagte den Mietern unstreitig das Recht eingeräumt, die vorhandenen Waschküchen und sonstige Gemeinschaftsflächen zu nutzen. Es bestanden auch in der tatsächlichen Umsetzung keine Unterschiede hinsichtlich der Nutzung der Gemeinschaftsflächen zwischen den Verträgen mit einer ausdrücklichen Abrede über Gemeinschaftsflächen und solchen ohne eine ausdrückliche Abrede über Gemeinschaftsflächen. Es gibt deshalb keinen Anlass, tatsächlich vorhandene und gleichermaßen genutzte Flächen aufgrund abweichender Formulierungen in den Verträgen nur bei einem Teil der Wohnungen zu berücksichtigen.

Die Balkone sind mit $\frac{1}{4}$ ihrer Flächen in Ansatz zu bringen. Dies folgt aus § 4 Nr. 4 WoFIVO. Die Wohnflächenverordnung ist zwar auf öffentlich geförderten Wohnungsbau nach § 1 Abs. 1 WoFIVO nicht

unmittelbar anwendbar, allerdings ist sie heranzuziehen, wenn – wie hier – die Parteien des Mietvertrags keine Vereinbarung über die Berechnungsgrundlage der Wohnfläche getroffen haben (vgl. BGH v. 28.10.2009, NJW 2010, 292 f.). Demnach sind Balkone in der Regel mit einem Viertel ihrer Fläche anzurechnen. Eine abweichende Vereinbarung ist nicht dargelegt. Die Berücksichtigung der Balkone mit einem $\frac{1}{4}$ entspricht im Übrigen auch dem tatsächlichen Nutzwert der Balkone.

Nicht zu berücksichtigen waren indes die zwischen der jeweiligen Wohnungsabschlusstür und dem Treppenhaus befindlichen Flure (vgl. Blank/Börstinghaus, BGB, § 536, Rn. 147). Diese gehören nicht zur Wohnung und dementsprechend auch nicht zur zu berücksichtigenden Wohnfläche. Eine Wohnung endet bei der sie abschließenden Tür, die Flächen außerhalb dieser Tür sind für den einzelnen Mieter nicht individuell nutzbar (vgl. LG Frankfurt v. 17.02.2009, ZMR 2011, 382 ff.).

Die sich aus den Anlagen K32 und K33 ergebenden unstreitigen Flächenabweichungen sind auch größtenteils erheblich im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB. Die Grenze hierfür liegt nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung, der sich das erkennende Gericht anschließt, bei einer Abweichung von 10 % (BGH v. 24.03.2004, NZM 2004, 456). Der ganz überwiegende Teil der hier streitgegenständlichen Wohnungen überschreitet diesen Wert, insoweit streitet eine tatsächliche Vermutung für die Erheblichkeit – hier zu Gunsten des Klägers. Lediglich fünf Wohnungen in der unterschreiten den Wert von 10% (siehe Anlage K 33, Bl. 576 d.A., die Mieter, und). Mangels anderweitiger konkreter Anhaltspunkte geht das Gericht hier nicht von einer Erheblichkeit der Nutzungseinschränkung aus. Diese Wohnungen blieben bei der durch das Gericht vorgenommenen Berechnung der Minderung deshalb außen vor, die Klage war insoweit in Höhe von 10.752,84 € abzuweisen.

Für die Berechnung der Minderung war die Miete einschließlich der Nebenkosten heranzuziehen (BGH v. 20.07.2005, NZM 2005, 699 f.). Dieser Betrag war sodann um den Faktor, um den die tatsächliche Wohnungsgröße vom Sollwert abweicht, zu mindern. Hinsichtlich des Ergebnisses der Berechnungen wird auf die Anlagen K32 und K33 (Bl. 575 f. d.A.) verwiesen, wobei aus den zuvor dargestellten Gründen der Erheblichkeit die genannten Wohnungen der Mieter, und außen vor geblieben sind.

Dem Rückforderungsanspruch steht § 536c BGB nicht entgegen. Dieser ist auf Mängel, deren Beseitigung – wie hier gegeben – unmöglich ist, nicht anwendbar. Ebenso scheidet der Anspruch auch nicht an § 814. Die Beklagte hat den ihr obliegenden Beweis, dass die Klägerin bereits vor 2010 Kenntnis der tatsächlichen Wohnungsgrößen erlangte, nicht erbracht.

Die Klägerin ist zuletzt Inhaberin des geltend gemachten Anspruchs. Die Ansprüche der Mieter aus § 812 BGB sind entgegen der Rechtsansicht der Beklagten auf die Klägerin nach § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II übergegangen. Die Beklagte ist tauglicher Anspruchsgegner; sie ist keine Leistungsträgerin im Sinne des SGB II und daher „ein Anderer“ nach § 33 SGB II (vgl. Eicher/Link, SGB II, § 33 Rn. 28). Bei den Mietern handelt es sich gleichzeitig um Personen, die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts im Sinne des § 33 SGB II beziehen. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass die Klägerin die streitgegenständlichen Beträge direkt an die Beklagte gezahlt hat, nichts. Hierzu ist sie nach § 22 Abs. 7 S. 1 SGB II berechtigt, ohne dass dies eine sozialrechtliche Leistungsbeziehung zwischen Klägerin und Beklagter entstehen ließe. Die sozialrechtliche Leistungsbeziehung besteht unverändert nur zwischen dem Mieter und dem Leistungsträger (vgl. Eicher/Luik, SGB II, § 22 Rn. 220). Die Leistungsempfänger hatten auch einen tauglichen Anspruch gegen die Beklagte, der entsprechend § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II auf die Klägerin übergegangen ist. Im Gegensatz zu der Ansicht der Beklagten ist es hierfür nicht erforderlich, dass es sich um Unterhaltsansprüche des Leistungsempfängers gegen einen Dritten handelt. Vielmehr ist jeder Anspruch übergangsfähig, dessen Übergang nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Erfasst sind auch bereicherungsrechtliche Ansprüche nach § 812 BGB (Eicher, SGB II, § 33 Rn. 32). Es reicht für § 33 Abs. 1 S. 1 SGB II aus, wenn – wie hier – durch die rechtzeitige Leistung Sozialleistungen in geringerer Höhe

erbracht worden wären. Aufgrund des sozialrechtlichen Nachrangprinzips ist § 33 SGB II insoweit teleologisch zu erweitern (Eicher/*Link*, SGB II, § 33 Rn. 38 f.).

§ 33 Abs. 3 SGB II schließt den Anspruchsübergang im vorliegenden Fall auch nicht aus. Dieser bezieht sich nur auf Unterhaltsansprüche nach bürgerlichem Recht (Eicher/*Link*, SGB II, § 33 Rn. 54 ff.). Ebenso genießt die Beklagte nicht den von ihr geltend gemachten Vertrauensschutz. Die Beklagte wusste, dass die Klägerin Leistungen für die Vertragspartner der Beklagten erbrachte. Darüber hinaus ist die Beklagte durch die nach § 412 BGB auch auf die Legalzession anwendbaren Vorschriften über die Abtretung (insbesondere §§ 406, 407 BGB) hinreichend geschützt. Für ein darüber hinausgehendes Institut des Vertrauensschutzes ist vorliegend kein Raum.

Der Zinsanspruch folgt aus § 288, 291 BGB. Die Entscheidungen hinsichtlich der Kosten und vorläufigen Vollstreckbarkeit folgen aus §§ 92 Abs. 1 S. 2 Var. 2, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO sowie §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO und § 709 S. 1, 2 ZPO.

-

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzu legen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

-

.....
Richter

