

Landgericht Hamburg

Az.: 316 S 81/15

318b C 35/13

AG Hamburg-Altona

Verkündet am 31.05.2016

....., JFAnge
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In der Sache

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

1)

- Beklagte und Berufungsklägerin -

2)

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte

erkennt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 16 - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht den Richter und die Richterin am Landgericht Dr. auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 03.05.2016 für Recht:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 01.10.2015, Az. 318b C 35/13, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst: Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 52.430,53 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 28.06.2010 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Im Übrigen wird die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

2. Von den Kosten der 1. Instanz haben die Klägerin 1/6 und die Beklagten als Gesamtschuldner 5/6 zu tragen. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die jeweiligen Vollstreckungsschuldner können die Vollstreckung der jeweiligen Vollstreckungsgläubiger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweiligen Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Gründe:

I.

Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Erstattung überzahlter Mietzinsen und Mietsicherheiten aus übergegangenem Recht.

Von der Darstellung des Tatbestands wird unter Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil gemäß § 540 Abs. 1 ZPO nach Maßgabe der folgenden Ausführungen abgesehen.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Amtsgericht die Beklagten zur Zahlung von 52.647,16 € verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die geltend gemachten Ansprüche der Mieter seien gemäß § 33 SGB II auf die Klägerin übergegangen. Die Klägerin habe einen Anspruch auf Rückzahlung der Mieten und Mietsicherheiten aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB, da die Mietverträge insoweit nach § 138 Abs. 2 BGB nichtig seien, wie die Mieten im auffälligen Missverhältnis zum überlassenen Wohnraum stünden. Die tatsächlich gezahlten Mieten überstiegen die angemessenen Mieten weit über 50 %, zum Teil sogar um mehr als 100 %. Der Sachverständige habe die Wohnungsgrößen sowie die nach Lage und Zustand des Hauses angemessenen Mieten und Nebenkosten für die streitgegenständlichen Zeiträume ermittelt. Das Gutachten sei schlüssig und überzeugend. Es sei aufgrund der Vernehmungen der Zeugen und davon auszugehen, dass die Appartments unmöbliert und lediglich mit einer einfachen Pantryküche ausgestattet gewesen seien.

Die Beklagten wenden mit ihrer Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona ein, die Klägerin sei nicht aktivlegitimiert, insbesondere sei hier § 33 SGB II nicht anwendbar. Das Urteil beruhe zudem auf falscher Tatsachenfeststellung hinsichtlich der Größe der einzelnen Wohnungen und der Höhe der angemessenen Mieten. Es sei nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage der Sachverständige die Dachschrägen berücksichtigt habe, die Vermessung der Wohnungen mit einem Zollstock sei ungeeignet, eine Beweiserhebung hinsichtlich der Wohnungsgrößen habe nicht erfolgen dürfen, da die Klägerin die Wohnungsgrößen nur ins Blaue hinein vorgetragen habe, die vom Sachverständigen ermittelten Mietwerte berücksichtigten in unzulässiger Weise den Hamburger Mietenspiegel, es seien die tatsächlich entstandenen Betriebskosten und nicht die vom Sachverständigen pauschaliert angesetzten Bewirtschaftungskosten des Hauses zugrunde zu legen gewesen, die Beweisaufnahme habe nicht ergeben, dass die Wohnungen unmöbliert gewesen seien, die Ausstattung mit Teppich bzw. Laminat sei nicht wertsteigernd berücksichtigt worden und es habe ein höherer Mietzins angesetzt werden müssen, weil der Wohnraum für randständige Personen genutzt werde, die den Wohnraum deutlich mehr strapazierten. Das Amtsgericht habe zudem die Verjährungseinrede nicht berücksichtigt, nicht berücksichtigt, dass die Mieter und selber gerichtlich von den Beklagten Rückzahlung geminderter Mieten verlangt hätten und eine falsche Berechnung bei den einzelnen Mietverhältnissen vorgenommen. Im Übrigen sei von einem Mitverschulden der Klägerin auszugehen. Im Jahre 2010 habe zudem keine Mangellage für Wohnungen bestanden. Auch seien die Mietverträge zum Teil vom Zwangsverwalter gefertigt worden, was das Amtsgericht nicht berücksichtigt habe. Bei § 5 WiStrG müsse der Mieter außerdem darlegen, welche Bemühungen er für Ausweichwohnungen unternommen habe, dies müsse auch bei § 138 BGB gelten.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona vom 01.10.2015 abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Parteien wird Bezug genommen auf die in der Berufung gewechselten Schriftsätze.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten hat nur in Höhe von 216,63 € Erfolg. Darüber hinaus ist sie nicht begründet.

Das Amtsgericht hat weitgehend zu Recht und mit zutreffender Begründung die Beklagten zur Zahlung an die Klägerin verurteilt. Der Anspruch der Klägerin gegen die Beklagten auf Zahlung folgt aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1, 138 BGB i.V.m. § 33 Abs. 1 SGB II.

Die Ansprüche der Mieter auf Erstattung der überzahlten Miete und Rückzahlung überzahlter Mietsicherheiten sind nach § 33 SGB II auf die Klägerin übergegangen. Gemäß § 33 SGB II gehen Ansprüche von Leistungsempfängern gegen Dritte bis zur Höhe der geleisteten Aufwendungen auf den Leistungsträger über, wenn bei rechtzeitiger Leistung des Dritten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nicht erbracht worden wären. Dies ist hier der Fall. Die Ansprüche der Mieter auf Erstattung des überzahlten Mietzinses entstehen mit Zahlung der Miete. Waren gleichzeitig die Überzahlungen an die Mieter zurückgezahlt worden, wären Leistungen der Klägerin auf die Kosten der Unterkunft in entsprechend geringerem Umfange erbracht worden. Von dem Anspruchsübergang sind auch Bereicherungsansprüche umfasst (vgl. Grote-Seifert in: juris PK zu § 33 SGB II, Rd. 41; Decker, in: Oestreicher, § 33 SGB II Rd. 36 m.w.N., LG Hamburg, Urteil vom 17.07.2014, Az.: 333 S 12/13). Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird Bezug genommen auf die zutreffende Begründung des amtsgerichtlichen Urteils, der sich die Kammer ausdrücklich anschließt. § 33 SGB II erfasst dabei nicht nur Ansprüche, die nach dem Inkrafttreten der Norm am 01.08.2006 entstanden sind, sondern rückwirkend auch solche aus der Zeit davor (vgl. BGH, Urt. v. 23.02.2011, Az.: XII ZR 59/09, Rz 23, 24, zitiert nach juris).

Die Klägerin kann aus übergegangenem Recht Erstattung der auf die Mieten erfolgten Zahlungen verlangen, soweit die Mieten im auffälligen Missverhältnis zur Leistung, also dem überlassenen Wohnraum stehen. Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass ein derartiges auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung im Rahmen der Wohnraummiete anzunehmen ist, wenn die entrichtete Miete die angemessene Miete um mehr als 50 % übersteigt. Hierbei ist der Verkehrswert der erbrachten Leistung gegenüberzustellen. Bei Mietverhältnissen ist der Verkehrswert und damit die ortsübliche Marktmiete in der Regel als Vergleichsmiete, d.h. durch Vergleich mit den erzielten Mieten für andere vergleichbare Mietobjekte, festzustellen (BGH, Urteil vom 28. April 1999 – XII ZR 150/97 - Rz 35, zitiert nach juris). Das Amtsgericht hat insoweit zutreffend ausgeführt, dass ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht. Auf die Begründung des Amtsgerichts wird im Wesentlichen verwiesen. Die Einwendungen der Berufung hiergegen greifen überwiegend nicht durch. Zu den Einwänden der Berufung im Einzelnen:

1. Einwendungen gegen das Gutachten

a. Die Berufung rügt, es sei nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage der Sachverständige die Dachschrägen berücksichtigt habe. Aus dem Sachverständigengutachten des Sachverständigen vom 29.4.2014 (Bl. 508ff. d.A.) ergibt sich jedoch, dass er die II. Berechnungsverordnung angewendet hat. Diese hat er auf S. 3 des Gutachtens benannt und in der Anlage beigefügt. Bei der Berechnung der Flächen der Dachgeschoßwohnungen der Mieter und ist auch ersichtlich, dass der Sachverständige entsprechend § 44 Abs. 1 der Anlage 1 zur II. Berechnungsverordnung Abzüge in Höhe von 50 % vorgenommen hat, was der Sachverständige in seinem Schreiben vom 27.06.2014 auch nochmals erläutert hat. Dass auf einer Fläche der vom Sachverständigen ermittelten Größe die lichte Höhe mehr als 2 Meter beträgt und deshalb ein Abschlag von 50 % nicht gerechtfertigt war, ergibt sich nicht aus dem Vortrag der Beklagten. Es ist im Ergebnis auch nicht zu beanstanden, dass der Sachverständige einen Abschlag von 50 % für

Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1 und 2 m vorgenommen hat. Nach der Rechtsprechung des BGH ist eine Wohnflächenberechnung zunächst anhand der Vereinbarung der Mietvertragsparteien, welche Flächen in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, vorzunehmen. Liegt eine derartige Vereinbarung nicht vor, ist auf den ortsüblichen Berechnungsmodus abzustellen. Falls auch ein solcher nicht ermittelt werden kann, können die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen herangezogen werden (s. z.B. BGH, Urteil vom 16. Dezember 2009 – VIII ZR 39/09 – Rz 17, zitiert nach juris). Eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Beklagten und den Mieter, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, ist den vorliegenden Mietverträgen nicht zu entnehmen und auch im Übrigen nicht vorgetragen. Was die Ortsüblichkeit betrifft, ist vielmehr allgemein anerkannt, dass Mietspiegeln insoweit eine besondere Bedeutung zukommt (vgl. Langenberg, in: Schmidt-Futterer, 12. Aufl. 2015, Anhang zu §556a BGB, Rz. 17). Nach dem Mietenspiegel Hamburg sind die II. Berechnungsverordnung bzw. die Wohnflächenverordnung heranzuziehen. Dies sind im Übrigen auch die Vorgaben, die heranzuziehen wären, wenn ein ortsüblicher Berechnungsmodus nicht ermittelt werden könnte. Nach beiden Verordnungen ist für Flächen mit einer lichten Höhe zwischen 1 m und 2 m ein Abschlag von 50 % vorzunehmen.

b. Die Verwendung eines Zollstocks durch den Sachverständigen führt nicht dazu, dass das Gutachten ungeeignet wäre. Anhaltspunkte dafür, dass die vom Sachverständigen durch Zollstock ermittelten Werte unrichtig sind, zeigt die Berufung nicht auf. In dem Gutachten des Sachverständigen über die Größe der Wohnungen der Mieter und vom 19.03.2012 hat der Sachverständige im Einzelnen dargestellt, für welche Wand er welches Maß ermittelt hat. Im Gutachten vom 29.4.2014 hat der Sachverständige ebenfalls die einzelnen Werte aufgeführt. Dass irgendeiner dieser Werte nicht korrekt ermittelt wurde, haben die Beklagten nicht substantiiert vorgetragen, obwohl ihnen als Vermieter ggf. Bauunterlagen zur Verfügung stehen und ihnen jedenfalls die Möglichkeit eröffnet ist, die Werte des Sachverständigen selbst nachzumessen. Im Übrigen haben die Beklagten gegen die Person des Sachverständigen ausdrückliche keine Einwände erhoben (s. SS v. 7.3.2014, Bl. 505 d.A), als dieser wiederum mit der Vermessung der Wohnungen gem. Beweisbeschluss vom 24.02.2014 beauftragt werden sollte.

c. Der Einwand der Beklagten, das Amtsgericht habe keinen Beweis über die Größe der Wohnungen erheben dürfen, da die Klägerin die Wohnungsgrößen nur ins Blaue hinein behauptet hat, greift nicht. Die Klägerin hat in der Klagschrift unter Vorlage der Anlage K3 und in den Schriftsätze vom 09.02.2011 und 18.07.2011 konkret vorgetragen, welche Wohnungen sie selbst durch ihre Mitarbeiter vermessen hat und welche Wohnflächen sich dabei ergeben haben.

d. Der Sachverständige hat in seinem Gutachten vom 25.02.2015 zwar den Hamburger Mietenspiegel genannt und zu Vergleichszwecken herangezogen, ihn aber seiner Berechnung nicht zugrunde gelegt, sondern die ortsübliche Miete mit Hilfe seines Datenbestandes ermittelt.

e. Auch hinsichtlich der Höhe der Betriebskosten ist das amtsgerichtliche Urteil nicht zu beanstanden. Soweit die Beklagten rügen, es hätten die tatsächlichen Nebenkosten angesetzt werden müssen, rechtfertigt dies nicht eine Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung. Es kann dabei dahinstehen, ob tatsächlich die entstandenen Betriebskosten heranzuziehen sind, da diese von den Beklagten nicht substantiiert vorgetragen wurden. Für die Jahre 2005, 2006 und 2010 haben die Beklagten schon nicht dargelegt, in welcher Höhe überhaupt Betriebskosten entstanden sind. Für die übrigen Jahre 2007 bis 2009 weisen die von der Klägerin eingereichten Betriebskostenabrechnungen eine Umlage nach Einheiten, nicht aber wie in den bei der Akte befindlichen Mietverträgen vereinbart und in § 556 a BGB geregelt nach dem Anteil der Wohnfläche auf. Wie hoch die entstandenen Betriebskosten nach qm tatsächlich sind, ergibt sich aus dem Vortrag der Beklagten nicht, erscheint doch die angegebene Gesamtfläche von 295 qm aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen zweifelhaft und ist auch nicht vorgetragen, inwiefern sich diese Gesamtfläche auf Gemeinschaftsflächen bzw. die Flächen der einzelnen Wohnungen aufteilt.

f. Es ist im Ergebnis auch nicht zu beanstanden, dass bei Bemessung der ortsüblichen Miete die von den Beklagten behauptete Teilmöblierung mit Ausnahme der Pantryküche nicht berücksichtigt worden ist. Die Bemessung eines etwaigen Möblierungszuschlags setzt nach Auffassung der Kammer voraus, dass Erkenntnisse darüber vorliegen, über welchen Zeitwert die jeweiligen Möbelstücke jedenfalls bei vertragsgemäßer Nutzung verfügen würden (siehe auch LG Berlin, Urteil vom 21. März 2003 – 63 S 365/01 –, Rz 6, zitiert nach juris). Hierfür gibt es allerdings keinerlei Anhaltspunkte. Der Zeuge hat vielmehr ausgesagt, in den Jahren 1990 und nochmal im Jahr 2000 seien Möbel neu gekauft und bei Mieterwechseln defekte Sachen ersetzt worden. Er könnte aber im Einzelnen in Bezug auf die einzelnen Mietverhältnisse nicht mehr sagen, was dort genau ersetzt worden sei. In welcher Wohnung welches Möbelstück mit welchem Zeitwert im streitgegenständlichen Zeitraum vorhanden war oder jedenfalls bei vertragsgemäßer Nutzung vorhanden gewesen sein müsste, lässt sich demnach nicht feststellen.

g. Die Kammer folgt der Ansicht der Beklagten auch nicht, soweit diese einen höheren Mietzins ansetzen wollen, da der Wohnraum für randständige Personen genutzt werde und diese Wohnraum deutlich mehr strapazierten. Nach der o.g. Rechtsprechung des BGH ist als Vergleichsmaßstab die ortsübliche Markmiete als Vergleichsmiete heranzuziehen. Diese richtet sich jedoch nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung und nicht nach den Eigenschaften der Mieter.

h. Der Sachverständige hat die Art des Bodenbelags auf S. 35 des Gutachtens vom 25.02.2015 in der Tabelle 100 mit 3 von 4 möglichen Punkten bewertet. Da Teppich bzw. Laminat nicht ohne weiteres als hochwertiger Bodenbelag angesehen werden können, ist eine Bewertung mit 3 von 4 möglichen Punkten für die Beklagten nicht nachteilig.

2. Die Ansprüche der Klägerin sind auch nicht verjährt. In Betracht kommt aufgrund der Klagerhebung im Jahre 2010 ohnehin nur eine Verjährung von Ansprüchen aufgrund von Zahlungen, die vor dem Jahre 2007 geleistet wurden. Die Ansprüche der Klägerin auf Rückzahlung der in den Jahren 2005 und 2006 vorgenommenen Leistungen sind jedoch ebenfalls nicht verjährt. Nach § 199 BGB beginnt die regelmäßige Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Für die Kenntnis bzw. grob fahrlässige Unkenntnis der Klägerin sind die Beklagten darlegungs- und beweisbelastet. Dafür, dass die Klägerin vor 2010 Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis davon hatte, welchen Mietpreis pro qm die Beklagten vereinnahmten, bestehen keine Anhaltspunkte, zumal die Mietverträge mit den Mieter keine Qm-Angabe der Wohnflächen enthalten.

3. Soweit die Beklagten rügen, das Amtsgericht habe nicht berücksichtigt, dass der Zeuge gegen die Beklagten 2.945,50 € geltend gemacht habe, ist diese Behauptung nicht entscheidungserheblich, da die Beklagten selbst mit Schriftsatz vom 31.10.2012 vorgetragen haben, der Mieter habe den Rechtsstreit gegen sie verloren, da er beweisfällig geblieben sei. Auch dass der Zeuge einen Betrag von 1.213,75 € für den Zeitraum November 2008 bis Oktober 2009 gegen die Beklagten bestritten habe, konnte nicht berücksichtigt werden. Die Beklagten haben nicht substantiiert vorgetragen, wie sich dieser Anspruch im Einzelnen zusammensetzt und insbesondere aufgrund welcher Zahlungen in welcher Höhe für welchen Monat der Zeuge gegen die Beklagten einen Rückzahlungsanspruch gehabt haben soll. Die Klägerin hat zudem darauf hingewiesen, dass sie eine geringere Nettokaltmiete, nämlich in Höhe von 247,50 €, in Ansatz gebracht habe.

4. Hinsichtlich des Mieters ist die Berechnung im Ergebnis nicht zu beanstanden. Zwar hat das Amtsgericht in der Tat den Zeitraum vom 01.06.2006 bis zum 31.12.2006 mit 24 Monaten angegeben. Dies schlägt sich im Ergebnis jedoch nicht nieder. Als angemessene Miete für den Zeitraum 01.06.2006 bis 31.05.2010 hat das Amtsgericht insgesamt 7.562,22 € errechnet. Bringt man hierfür die vom Amtsgericht für den Zeitraum 01.01.2009 bis 31.05.2010 genannte Summe von 2.569,05 € sowie den für den Zeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2008 ausgerechneten Betrag von

4.031,23 € in Abzug, verbleibt für den Zeitraum 01.06.2006 bis 31.12.2006 ein Restbetrag von 961,94 €. Dies zeigt, dass bei einer für diesen Zeitraum zugrunde zu legenden monatlichen angemessenen Miete von 160,33 € das Amtsgericht sechs Monate und nicht 24 Monate zugrunde gelegt hat und sich damit sogar zugunsten der Beklagten verrechnet hat, da eigentlich ein Zeitraum von sieben Monaten zu berücksichtigen gewesen wäre.

Hinsichtlich des Mieters ist dem Amtsgericht nur ein Rechenfehler zugunsten der Beklagten unterlaufen, da das Amtsgericht den Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.05.2010 mit 15 Monaten statt mit richtigerweise 17 Monaten veranschlagt hat. Gleiches gilt für die Mieter und Allerdings hat das Amtsgericht tatsächlich der Klägerin einen Anspruch auf Rückzahlung der für den Mieter geleisteten Zahlungen in Gesamthöhe von 7.367,23 € zugesprochen, obwohl die Klägerin nur 7.150,60 € geltend gemacht hatte. Das amtsgerichtliche Urteil ist daher insoweit abzuändern, als der der Klägerin zugesprochene Betrag um 216,63 € (7.367,23 € - 7.150,60€) zu reduzieren ist.

5. Bei dem Anspruch der Klägerin aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 i.V.m. § 138 Abs. 2 BGB handelt es sich nicht um einen Schadensersatzanspruch, der an ein Verschulden knüpft, weshalb auch die Anwendung des § 254 BGB wegen eines etwaigen Mitverschuldens der Klägerin nicht in Betracht kommt. Im Übrigen ist ein solches auch nicht zu erkennen. Sämtliche der Akte beiliegenden Mietverträge enthalten keine Wohnflächenangabe. Dass die Klägerin damit Kenntnis von der tatsächlichen Wohnfläche hatte und ihr somit die Höhe des von den Beklagten begehrten Qm-Preises bekannt war, ist nicht ersichtlich. Der Verweis der Beklagten auf die Fachanweisung oder auf eine Kosten-Nutzen-Relation geht damit ins Leere. Gleiches gilt für den erstmalig in der Berufungsverhandlung erfolgten Verweis auf § 22c SGB II. Abgesehen davon, dass in dem Zeitraum, für den die Klägerin Rückzahlungen verlangt, diese Norm noch nicht in Kraft war und auch eine direkte oder vergleichbare Vorgängervorschrift nicht existiert, führt § 22c SGB II nicht zu einer Pflicht der Klägerin zur Ermittlung der im Mietvertrag nicht genannten Wohnfläche. § 22c SGB II begründet vielmehr eine Pflicht zur Überprüfung der in einer Satzung nach §§ 22 a, b SGB II genannten Höhe, in der Kosten für Heizung und Unterkunft in der jeweiligen Kommune für angemessen erachtet werden. Aus den gleichen Gründen ist der klägerische Anspruch auch nicht durch § 814 BGB ausgeschlossen. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist im Rahmen von § 814 BGB auf die Kenntnis der Klägerin und nicht auf die der einzelnen Mieter abzustellen, da die Klägerin die Mietzahlungen direkt an die Beklagten erbrachte. Die Klägerin handelte bei der Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht als Erfüllungsgehilfin der Mieter i.S.d. § 278 BGB, sondern als Dritte i.S.v. § 267 BGB (vgl. BGH NJW 2009, 3782). Im Falle einer Drittzahlung gem. § 267 BGB kommt es im Rahmen des § 814 BGB auf die Kenntnis des Dritten, hier also der Klägerin, an (vgl. Schwab in Münchener Kommentar, BGB, 6. A. 2013, § 814 Rz 15). Anhaltspunkte, dass die Klägerin vor den von ihr genannten Presseartikeln Kenntnis von den Wohnflächenabweichungen hatte, ergeben sich nach dem erstinstanzlichen Vortrag der Parteien nicht.

6. Ob eine Mangellage an Wohnungen im Jahre 2010 bestand, ist für einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 i.V.m. § 138 Abs. 2 BGB, der nicht an die Marktlage anknüpft, unerheblich. Lediglich bei einem Anspruch aus § 5 Abs. 2 WiStrG ist eine Mangellage Tatbestandsvoraussetzung.

7. Dem Anspruch der Klägerin steht auch nicht entgegen, dass die Mietverträge auf Vermieterseite von dem Zwangsverwalter und nicht den Beklagten selbst geschlossen wurden. Denn die Beklagten traten in die vom Zwangsverwalter begründeten Mietverhältnisse ein und haben den überhöhten Mietpreis auch weiterhin vereinnahmt.

8. Anders als die Beklagten meinen, ist für ein Vorliegen von § 138 Abs. 2 BGB nicht erforderlich, dass der Mieter seine Bemühungen um eine Ausweichwohnungen darlegt. Eine derartige Anforderung an den objektiven Tatbestand des § 138 Abs. 2 BGB findet sich in der Rechtsprechung nicht. Im Übrigen tragen die Beklagten in der Berufsbegründung selber vor, dass die Mieter, deren Mietverhältnisse hier streitgegenständlich sind, „woanders nie hätten unterkommen können“.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 2 Nr. 1, 100 Abs. 4 ZPO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache erlangt keine grundsätzliche über den konkreten Einzelfall hinausgehende Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert nicht die Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 ZPO).

.....
Vorsitzende Richterin
am Landgericht

.....
Richter

.....
Richterin
am Landgericht