



Amtsgericht Göttingen

Im Namen des Volkes

Urteil

25 C 121/25

In dem Rechtsstreit

Dietrich Klabunde,
wohnhaft Neustadt 16, 37073 Göttingen,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen

Geschäftszeichen:

gegen

Jony Bassil,
wohnhaft Anna-Vandenhoeck-Ring 1, 37081 Göttingen,

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt
Geschäftszeichen:

hat das Amtsgericht Göttingen durch den Richter am Amtsgericht im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 10.04.2026 für Recht erkannt:

1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen Kündigung vom 15.07.2025 mit Ablauf des 16.07.2025 beendet ist.
2. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.704,26 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 zu zahlen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 04.09.2025 an die Itzehoeer Rechtsschutz Union, zur Schadennummer 7E-1119493-25, zu zahlen.
4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
5. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.
6. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
7. Der Streitwert wird auf bis 7.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen Wohnflächenunterschreitung.

Der Kläger bewarb sich auf ein Wohnungsinserat des Beklagten, um eine Wohnung anzumieten, die Wohnfläche wurde in der Wohnungsanzeige mit 45 qm angegeben. Die Kaltmiete für die Wohnung wurde mit 450,00 € (plus 120,00 € Nebenkosten) und die Kautions mit 1.3500,00 € angegeben. Der Kläger besichtigte die Wohnung für 10-15 Minuten. Ein Ausmessen oder Abschreiten der Wohnung fand nicht statt. Über die Größe der Wohnung wurde nicht gesprochen. Der schriftliche Mietvertrag vom 19.06.2025 enthielt keine Angaben zur Größe der Wohnung; diese sind in dem Vertragsformular auch nicht vorgesehen. Nach der Schlüsselübergabe maß der Kläger die Wohnung aus und stellte fest, dass die Wohnung tatsächlich nur ca. 33 qm groß war. Der Kläger erklärte daraufhin am 15.07.2025 die außerordentliche fristlose Kündigung, die dem Beklagten am 16.07.2025 zuging. Eine Nebenkostenabrechnung erfolgte bislang nicht. Die Schlüssel zu Wohnung, Haus und Briefkasten wurden am 28.07.2025 bei der zuständigen Hausverwaltung zurückgegeben. Der Kläger behauptet, er sei von der Richtigkeit der Angaben hinsichtlich der Wohnungsgröße in der Anzeige ausgegangen. Er behauptet, dass ihm ein exaktes Ausmessen der Wohnung bei der Besichtigung aus Zeitgründen nicht möglich war, auch das Schätzen der Größe der leeren Wohnung sei ihm nicht möglich gewesen.

Der Kläger beantragt,

1. festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen Kündigung vom 15.07.2025, hilfsweise vom 06.08.2025, äußerst hilfsweise zu einem späteren Termin, beendet ist;
2. den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 1.920,00 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 zu zahlen.

3. den Beklagten zu verurteilen, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 an die Itzehoeer Rechtsschutz Union, zur Schadennummer 7E-1119493-25, zu zahlen

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, die Angaben in der Wohnungsanzeige seien rechtlich nicht bindend und die dort angegebene Wohnflächenangaben nicht Vertragsbestandteil geworden. Er behauptet, die Wohnungsgröße sei für den Kläger nicht ausschlaggebend für den Vertragsschluss gewesen, sondern lediglich der Mietpreis. Er ist der Ansicht, das Unterlassen des Ausmessens bzw. Abschreitens der Wohnung durch den Kläger und damit das Nichterkennen der Größenabweichung seitens des Klägers sei „grob fahrlässig“ gewesen.

Die Klage ist dem Beklagten am 03.09.2025 zugestellt worden. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 18.02.2026 verwiesen. Das Gericht hat durch Beschluss vom 05.03.2026 in das schriftliche Verfahren übergeleitet.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

I.

Die Klage ist überwiegend begründet.

1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem Mietvertrag vom 19.06.2025 aufgrund der außerordentlichen fristlosen Kündigung vom 15.07.2025 am 16.07.2025 beendet wurde.

Die Voraussetzungen einer außerordentlichen fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1, 2 S. 1 Nr. 1 BGB des Mietverhältnisses nach §§ 549, 535 BGB zwischen den Parteien liegen vor. Die außerordentliche Kündigung wurde vom Kläger schriftlich unter Nennung des Grundes (§§ 568, 569 Abs. 4 BGB) durch seine Anwältin am 15.07.2025 erklärt. Die Kündigung ist dem Beklagten am 16.07.2025 zugegangen.

Die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB sind gegeben.

→ Die Angaben in der Wohnungsanzeige zur Wohnfläche sind Vertragsbestandteil geworden. Das Fehlen der Wohnflächenangabe im Mietvertrag ist unschädlich (vgl. BGH, Urteil vom 23. Juni 2010 - VIII ZR 256/09). Die Wohnfläche kann nicht nur durch ausdrückliche Vereinbarung, sondern auch konkludent zum Vertragsinhalt werden, wenn es der berechtigten Erwartung des Mieters entspricht und der Vermieter diese Erwartung kennen musste, etwa wenn die Wohnfläche Gegenstand einer von ihm veranlassten Wohnungsanzeige war, und er der Erwartung nicht entgegentritt (vgl. MüKoBGB, § 536, Rn. 17). Dem Kläger kam es auf die Größe der Wohnfläche an. Bei Kenntnis von der geringeren Wohnfläche, hätte er die Wohnung gar nicht erst in Betracht gezogen. Die Wohnungsanzeige inklusive der Wohnflächenangabe von 45 qm wurde vom Beklagten veranlasst. Er selbst teilte diese Größenangabe zur Erstellung der Anzeige mit, das wurde vom Zeugen [REDACTED] glaubhaft ausgesagt. ←

Die Ausführungen des Beklagten, dem Kläger sei es lediglich auf den Mietpreis und nicht die Größe der Wohnung angekommen, überzeugen indes nicht. Der Kläger durfte eine Wohnfläche von 45 qm erwarten.

Dies wurde auch durch die Aussage des Zeugen [REDACTED] unterstrichen, welcher angab, selbst bei der Erstellung der Anzeige und während der gemeinsamen Wohnungsbesichtigung davon ausgegangen zu sein, dass die Wohnung 45 m² habe.

Die Wohnung hat unbestritten eine Wohnfläche von nur ca. 33 qm und nicht wie in der Wohnungsanzeige angegeben 45 qm. Die Abweichung der Wohnfläche um 26,67% stellt einen Mangel der Mietwohnung i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB dar, mit der Folge, dass der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung dem Kläger zum Teil nicht rechtzeitig gewährt wurde und daher die Voraussetzung einer außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB gegeben ist (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2009 - VIII ZR 142/08; Grüneberg, § 543, Rn. 18; MüKoBGB, § 536, Rn. 16/§ 543, Rn. 23).

Die Kündigung war fristlos möglich. Die Frist zur Abhilfe der Pflichtverletzung war gem. § 543 Abs. 3 S. 1 entbehrlich, da eine Abhilfe offensichtlich nicht möglich ist. Ein Ausschluss der Kündigung wegen grob fahrlässiger Unkenntnis des Klägers von der Wohnflächenabweichung gem. §§ 543 Abs. 4, 536b BGB ist nicht gegeben. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn dasjenige unbeachtet gelassen wird, was jedem hätte einleuchten müssen oder bei einer Besichtigung ohne weiteres auffällt. Eine besondere Prüfpflicht besteht nicht. Es gab für den Kläger keinen Anlass, die Angaben der Wohnungsanzeige in Zweifel zu ziehen, er durfte auf sie vertrauen. Ein Ausmessen oder Abschreiten der Wohnung bei der Besichtigung wurde vom Kläger nicht erwartet.

2. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. 1.704,26 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 zu. Der Zahlungsanspruch setzt sich aus Kautions- und anteiliger Miete vom Juli 2025 zusammen.

a. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. 1.350,00 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 aus § 551 BGB i.V.m. § 7 des Mietvertrages zu.

Das Mietverhältnis zwischen Parteien besteht nicht mehr (s.o.). Die Kautions ist nach § 551 BGB i.V.m. § 7 des Mietvertrages an den Kläger zurückzuzahlen.

b. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 275,81 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03.09.2025 aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB zu.

Das Vermögen des Beklagten wurde durch die Zahlung i.H.v. 570,00 € für den Mietzins Juli 2025 durch den Beklagten bewusst und zweckgerichtet gemehrt. Die Zahlung wurde aufgrund des Mietvertrages zwischen den Parteien geleistet. Der Mietvertrag wurde durch die außerordentliche fristlose Kündigung (s.o.), die dem Beklagten am 16.07.2025 zugegangen ist, mit Wirkung für die Zukunft beendet. Der Mietzins für Juli 2025 ist anteilig, für den Zeitraum 17.07.-31.07.2025 i.H.v. 275,81 € an den Kläger herauszugeben.

c. Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 78,45 € nebst Zinsen i.H.v. fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 aus § 536 Abs. 1 S. 2 BGB zu. Denn die Größe der Wohnung betrug lediglich ca. 33 m² statt 45 m². (570,00 € / 31 Tage * 16 Tage / 45m² * 12m² = 78,45 €).

Mietminderung

3. Dem Kläger steht gegen den Beklagten der Anspruch auf Zahlung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 756,30 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.09.2025 gem. §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 1, 251 Abs. 1 BGB zu. Der Kläger kann sich gem. § 257 BGB von diesem Anspruch gegen die Itzehoeer Rechtsschutz Union freimachen.

Der Beklagte hat seine Aufklärungspflicht über die tatsächliche Größe der Wohnung im Rahmen des von den Parteien geschlossenen Mietvertrages verletzt. Der Beklagte hat diese Pflichtverletzung zu vertreten, da er keinen Entlastungsbeweis erbringen konnte. Dem Kläger ist ein Vermögensschaden i.H.v. 756,30 € durch die Hinzuziehung einer Rechtsanwältin entstanden. Es sind solche Rechtsanwaltskosten zu ersetzen, die aus Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. Bei einer Abweichung der Wohnflächenangabe zu Lasten des Mieters und in Anbetracht dessen, dass diese nicht im Mietvertrag selbst schriftlich festgehalten wurde, ist es für einen juristischen Laien nicht ohne weiteres ersichtlich, welche rechtlichen Konsequenzen sich daraus ergeben können. Die Hinzuziehung einer Rechtsanwältin, um eine außerordentliche Kündigung zu erklären, ist daher für den Kläger erforderlich und zweckmäßig gewesen.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

III.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO, §§ 63 Abs. 2, 41 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG.

IV.

Die Berufung ist nach § 511 Abs. 2 ZPO zugelassen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Göttingen, Berliner Str. 8, 37073 Göttingen, einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 1.000,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat.

Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Berufung ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Göttingen, Berliner Str. 8, 37073 Göttingen, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts

einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

■

Richter am Amtsgericht