

55 C 1325/15



Amtsgericht Münster
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil

In dem Rechtsstreit

Herrn Joshua Aperedannier, Hammer Str. 101, 48153 Münster,

Klägers,

hat das Amtsgericht Münster
im vereinfachten Verfahren gemäß § 495a ZPO ohne mündliche Verhandlung am
31.07.2015

durch den Richter [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 178,50 Euro nebst Zinsen von
5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13.12.2014
sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 83,54 Euro zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Zuständigkeit des Amtsgerichts Münster ergibt sich in sachlicher Sicht aus § 1 ZPO i.V.m. § 23 Nr. 1, 2 a GVG und örtlich nach § 29a Abs. 1 ZPO.

Die Klage ist begründet. Der Kläger hat gemäß § 812 Abs. 1 S.1 BGB, § 5 Abs. 1 WoVermG einen Anspruch auf Rückzahlung von 178,50 Euro.

Die Beklagte hat die Mieterwechselfauschale in Höhe von 178,50 Euro durch Leistung des Klägers erlangt. Die Zahlung erfolgte rechtsgrundlos, da die Regelung des § 28 des Mietvertrages vom 22.07.2011 gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG und § 307 Abs. 1 S.1 BGB unwirksam ist.

Die Beklagte ist hier Wohnungsvermittlerin für den wohnungssuchenden Kläger, indem sie ihm ein WG-Zimmer in der bereits bestehenden Wohngemeinschaft an der [REDACTED] verschafft hat. Gemäß § 1 WoVermG ist ein Wohnungsvermittler im Sinne dieses Gesetzes, wer den Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluss von Mietverträgen über Wohnräume nachweist. Die Beklagte hat den Eintritt des Klägers in den Mietvertrag geregelt und die damit verbundenen Tätigkeiten übernommen, so dass es zum Abschluss des Vertrages kommen konnte. Als Verwalterin der Wohnung steht der Beklagten gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermG kein Entgelt über die Vermittlung zu.

Selbst bei der Nichtannahme einer Anwendbarkeit des Wohnungsvermittlungsgesetzes im vorliegenden Fall wäre die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, da sie den Kläger entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Bei § 28 des Mietvertrages der Parteien handelt es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Gemäß der §§ 305 ff. BGB handelt es sich bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen um vorformulierte Vertragsbedingungen für eine Vielzahl von Verträgen, die vom Verwender bei Abschluss des Vertrages gestellt werden und somit nicht unter den Parteien individuell aushandelbar sind. Hier wurde die Vereinbarung über den Mieterwechsel handschriftlich als sonstige Vereinbarung zu dem Mietvertrag hinzugefügt, sie ist trotzdem als AGB im Sinne des § 305 Abs. 1 BGB anzusehen. Vorformuliert sind Vertragsbedingungen, wenn sie für eine mehrfache Verwendung vorgesehen sind. Es genügt auch, dass die

Vertragsbedingung im Kopf des Verwenders gespeichert wird, allein die Wiederholungsabsicht ist entscheidend. Die Verwaltung hat die Regelung bereits in dem Mietvertrag vom [REDACTED] benutzt. Gegen eine Individualvereinbarung spricht hier auch die mangelnde Dispositionsmöglichkeit des Klägers. Insoweit hätte die Beklagte vortragen und beweisen müssen, dass der Kläger die Möglichkeit gehabt hat, konkrete Gegenvorschläge zu unterbreiten, weil sie den Klauselinhalt ernsthaft zur Disposition gestellt hat. Das hat die Beklagte jedoch nicht getan, so dass davon auszugehen ist, dass die Vereinbarung einseitig vorgegeben ist (vgl. BGH VII ZR 128/91 NJW 1992, 2759).

Gemäß § 307 Abs.1 S.1 BGB beeinträchtigt die Klausel den Kläger nach dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen. Unangemessenheit liegt vor, sofern der Verwender in nicht hinnehmbarer eigennütziger Weise seine Interessen auf Kosten des Vertragspartners durchsetzt, ohne die Interessen des Vertragspartners zu beachten. Hier werden die Kosten der Verwaltungstätigkeit auf den Mieter abgewälzt. Die Hausverwaltung wurde demgegenüber gerade von der Vermieterin beauftragt, Mietverträge abzuschließen und sich um Änderungen zu kümmern. Dafür erhält die Beklagte eine Vergütung seitens der Vermieterin. Somit stellt sie die Kosten doppelt in Rechnung. Ein Mieterwechsel und die damit verbundenen Arbeiten sind die üblicherweise zu erbringenden Dienstleistungen einer Hausverwaltung. Die damit verbundenen Tätigkeiten stellen daher keinen erheblich zusätzlichen Arbeitsaufwand dar. Die Bearbeitung von Mietverträgen und Einholung persönlicher Daten, wie eine Selbstauskunft oder ein Gehaltsnachweis ist gerade eine zentrale Aufgabe im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen, die die Beklagte für die Vermieterin ausgeführt hat. Hierfür gesonderte Kosten dem Mieter in Rechnung zu stellen, benachteiligt den Mieter unangemessen. Eine Klausel mit einem solchen Inhalt hält damit der AGB-Kontrolle nicht stand und ist unwirksam.

Die geforderten außergerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 83,54 Euro sind gemäß § 286 BGB ersatzfähig. Der Kläger hat die Beklagte vor der Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe durch sein Schreiben vom 05.12.2014 in Verzug gesetzt.

Der Zinsauspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 178,50 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht gegeben.


Münster, 31.07.2015

Amtsgericht


Richter