

Aktenzeichen:
1 C 244/14



11.11.2014 14:08:00

Amtsgericht
Kandel

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Günter u. Wolfgang Sorge, Tournu-
ser Platz 2, 76726 Germersheim

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Günter u. Wolfgang Sorge, Tournu-
ser Platz 2, 76726 Germersheim

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

wegen Schadensersatz

hat das Amtsgericht Kandel durch den Richter am Amtsgericht Schmitt auf Grund der mündli-
chen Verhandlung vom 17.11.2014 für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird unter Abweisung der Klage im Übrigen verurteilt, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 647,75 € sowie außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 € zuzüglich Zinsen aus 903,60 € in Höhe von 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz sei dem 23.06.2014 zu zahlen.
2. Die Kläger haben als Gesamtschuldner 72 %, die Beklagte 28 % der Kosten des Rechtsstreites zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Die Kläger dürfen die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Beklagte darf die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand :

Die Kläger vermieteten an die Beklagte mit schriftlichem Mietvertrag vom 16.04.2008 eine Wohnung im Obergeschoss des Anwesens [REDACTED] in [REDACTED].

Unter § 8 des Mietvertrages ist zum Zustand folgendes handschriftlich festgehalten:

„Die Wohnung ist komplett renoviert, neuer PVC-Belag, frischgestrichen, teilweise neue Türen.“

Unter § 30 des Mietvertrages ist unter anderem folgendes festgehalten:

„Die Wohnung ist so zu hinterlassen bei einer Kündigung wie beim Einzug.“

Das Mietverhältnis wurde zum 31. Januar 2014 beendet.

Bei Rückgabe der Wohnung hatte der Fußboden verschiedene Schäden. Am Tag der Wohnungsübergabe vereinbarten die Parteien, dass festgestellte Mängel der Haftpflichtversicherung der Beklagten gemeldet werden. Die Haftpflichtversicherung der Beklagten schickte einen Sachverständigen, der die Mietsache in Augenschein nahm. Die Haftpflichtversicherung der Beklag-

ten regulierte die Schäden am Boden in der Küche durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 476,00 Euro. Die übrigen geltend gemachten Schäden wurden von der Haftpflichtversicherung nicht reguliert. Die Beklagte hat bereits vor dem Auszug Schäden bei ihrer Haftpflichtversicherung gemeldet, weil ein von ihr verwendetes Klimagerät einen Defekt hatte und Öl ausgetreten war. Dadurch sind auf dem PVC-Boden Flecken entstanden.

Die Kläger tragen vor:

Die Wohnung sei im Januar 2014 in desolatem Zustand zurückgegeben worden.

Die Türen, Fenster, Klingelanlage, Steckdosen, Schalter, Tapeten, Rollladengurte und die Fliesen sowie die Silikonfugen seien in der Wohnung durch Nikotin beschädigt gewesen. Im Flur sei die Tapete zerrissen gewesen. Bei Fenstergriffen, Rollladengurten und Gurtaufrollern sei ein Austausch unumgänglich gewesen, da die Nikotinverfärbung nicht mehr durch Reinigung zu beseitigen gewesen sei. Für Fenstergriffe, Rollladengurte und Gurtaufroller seien Gesamtkosten von 100,50 Euro entstanden. Für Reinigungsmittel seien 61,67 Euro aufgewendet worden. Die Materialkosten für die Erneuerung des von der Beklagten beschädigten Fußbodens belaufen sich auf 1.023,50 Euro. Die Materialkosten für das Erneuern der Tapeten beliefen sich auf 586,67 Euro, für die Decke im Bad und WC auf 50,00 Euro, für die Heizkörper auf 128,00 Euro. Der Materialaufwand belaufe sich auf 1.950,34 Euro. Unter Berücksichtigung eines Abzuges neu für alt in Höhe von 50 % verbleibe ein Betrag von 975,17 Euro.

Sie hätten für die Renovierungsarbeiten insgesamt 484 Stunden aufgewandt. Sie und ihre Familienangehörigen hätten zuerst die Grundreinigung und dann die Renovierung ausgeführt. Auch bei professioneller Reinigung seien für die Reinigungsarbeiten 30 Stunden und für die Erneuerung von Tapeten, Boden usw. 260 Stunden anzusetzen (Beweis: Sachverständigengutachten). Bei einem angemessenen Stundensatz von 12,00 Euro ergebe dies einen Betrag von 360,00 Euro für die Reinigung und von 3.120,00 Euro für die Renovierung. Da bei der Verlegung von Fußboden, Austausch der Griffe, der Gurte usw. auch ein Abzug neu für alt in Ansatz zu bringen sei, werde bei der Renovierung der hälftige Betrag in Ansatz gebracht, mithin 1.560,00 Euro. Die Renovierung habe einen Monat gedauert. Ihnen sei ein Mietausfall in Höhe von 435,00 Euro entstanden. Tatsächlich habe die Ausfallzeit wesentlich länger gedauert. Der Kläger zu 1 habe der Beklagten einen Betrag in Höhe von 100,00 Euro geliehen. Die Beklagte habe diesen Betrag einem Handwerker gegeben, der einen Kostenvoranschlag hätte einholen sollen.

Insgesamt ergebe sich eine Forderung in Höhe von 3.430,17 Euro. Hiervon sei die hälftige Kautions in Abzug zu bringen. Dies seien 675,00 Euro. Hinsichtlich der zweiten Hälfte der Kautions be-

stehe ein Zurückbehaltungsrecht wegen der offenen Nebenkostenabrechnung für 2013. Die Haftpflichtversicherung der Beklagten habe am 28.04.2014 einen Betrag in Höhe von 476,00 Euro gezahlt. Somit ergebe sich ein offener Betrag in Höhe von 2.279,17 Euro. Grundlage des Anspruches sei zum einen ein Schadensersatzanspruch wegen vertragswidrigem Gebrauch, nämlich übermäßigem Rauchen und Beschädigung des Bodens und nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Die entsprechende Klausel des Mietvertrages, wonach die Beklagte sich verpflichtet habe, die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchzuführen, sei wirksam. Die Beklagte habe entgegen der vertraglichen Verpflichtung keine Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 2.279,17 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen sowie an sie nicht anrechenbare 406,50 Euro außergerichtliche Anwaltskosten nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor:

Die Renovierungsklausel sei unwirksam, da durch die zusätzliche Vereinbarung einer Endrenovierungs- bzw. Auszugsrenovierungsklausel in § 30 des Mietvertrages die in §§ 17, 18 des Mietvertrages geregelte Renovierungspflicht unzulässig sei.

Es liege kein Fall eines exzessiven Rauchens vor. Das Mietverhältnis habe mehr als 6 Jahre bestanden. Der Zustand der Wohnung entspreche einer vertragsüblichen Nutzung.

Soweit durch den Betrieb eines Klimagerätes Schäden verursacht worden seien, seien diese durch die Zahlung der ~~Zuschussversicherung~~ in Höhe von 476,00 Euro vollständig ausgeglichen.

Die Wohnung sei nicht komplett renoviert übergeben worden. Die Rollladengurte und die Schalter seien auch schon bei Vormieterin vorhanden gewesen. Im Übrigen dürfen derartige Bauteile nur im Rahmen der Kleinreparaturklausel auf den Mieter abgewälzt werden.

Ein kompletter Austausch der Tapeten sei nicht erforderlich gewesen. Allenfalls eine kleine Fläche von ca. 20 auf 6 cm, die hätte ausgetauscht werden müssen, da die Katze dort die Tapete beschädigt habe.

Sie habe am 20. und 21. Januar 2014 zwei Tage Urlaub genommen, um die Wohnung komplett zu putzen (das heißt Rollladenkästen über den Fenstern, Fensterrahmen, Heizkörper, Steckdosenhalter, Türen und Türrahmen usw.). Sie habe aus Kulanz und ohne Anerkenntnis einer Rechtsverpflichtung den Klägern angeboten, die Tapete zu überstreichen. Dies sei von den Klägern abgelehnt worden. Diese hätten darauf bestanden, dass die kompletten Tapeten entfernt und ausgetauscht werde.

Ein Mietausfall werde nicht geschuldet. Die Wohnung sei ab dem 13.01.2014 für die Kläger voll zugänglich gewesen. In diesem Zeitraum hätte der Austausch des Bodens stattfinden können.

Ihr seien keine 100,00 Euro von dem Kläger zu 1 geliehen worden. Richtig sei, dass sie für die Erneuerung des Bodenbelages einen Kostenvoranschlag für die Versicherung bei der Firma Bodenbelags-Profi Wörth beschafft habe. Der Kläger habe wohl bei weitere Firmen einen Kostenvoranschlag eingeholt. Wenn hierfür 100,00 Euro aufgewendet worden seien, habe dies nichts mit ihr zu tun.

Der Boden sei von sehr schlechter Qualität gewesen. Er sei nicht professionell verlegt gewesen. Er habe bei Einzug bereits Risse und Schnitte sowie Luftblasen gehabt. Der Boden habe sich durch den Staubsauger heben lassen. An den Fugen sei der Kleber auch noch nach 5 Jahren rausgekommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe :

Die Klage ist teilweise begründet.

1. Die Kläger haben einen Schadensersatzanspruch hinsichtlich des beschädigten Bodens der Mietwohnung. Unstreitig hat die Beklagte beim Auszug den Fußboden in der Küche beschädigt. Unstreitig hat die Beklagte in der Mietwohnung ein Klimagerät aufgestellt, welches defekt war, so dass herauslaufendes Öl Flecken auf dem Boden verursachte, die nicht mehr entfernt werden konnten.

Die Beklagte hat selbst ein Angebot der Firma Bodenbelags-Profi in Wörth vom 22.10.2013 vorgelegt, wonach das Entfernen des Altbelages und die Verlegung eines neuen Belages 2.607,94 Eu-

ro brutto kostet. Unter Berücksichtigung eines Abzuges neu für alt in Höhe von 50 %, ergibt sich eine Schadenssumme von 1.303,50 Euro. Abzüglich vorgerichtlich von der Haftpflichtversicherung der Beklagten gezahlten 476,00 Euro verbleibt ein Betrag in Höhe von 827,50 Euro. Abzüglich der verrechneten hälftigen Kautions in Höhe von 675,00 Euro verbleibt ein Betrag in Höhe von **152,50 Euro**.

2. Die Kläger haben keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß §§ 17, 18 des Mietvertrages.

Die Unwirksamkeit der vorformulierten Klausel der §§ 17 und 18 des Mietvertrages ergibt sich aus dem sog. Summierungseffekt. Nach der Rechtsprechung des BGH liegt ein derartiger Summierungseffekt vor, wenn jeweils für sich unbedenkliche, aber inhaltlich zusammengehörige Klauseln in ihrer Gesamtwirkung zu einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners des Verwenders führen. Das gilt auch dann, wenn die zu prüfende Formulklausel mit einer Individualvereinbarung zusammentrifft; denn bei der Prüfung einer Klausel nach § 307 BGB ist der gesamte Vertragsinhalt einschließlich seiner Individualteile zu würdigen (BGH, Urteil vom 05. April 2006 – VIII ZR 163/05 –, juris).

Im vorliegenden Fall enthalten die §§ 17, 18 und 30 des Mietvertrages eine Gesamtregelung, die neben der Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen nach Fristenplan auch eine umfassende Renovierungspflicht bei Beendigung des Mietverhältnisses regelt, so dass ein unzulässiger Summierungseffekt auftritt.

Wie sich aus § 8 des Mietvertrages ergibt, war die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses komplett renoviert, ein neuer PVC-Belag verlegt, frisch gestrichen, teilweise mit neuen Türen versehen. Die Verpflichtung unter § 30 des Mietvertrages, die Wohnung so zu hinterlassen wie beim Einzug, bedeutet, dass die Beklagte zur Durchführung der kompletten Schönheitsreparaturen bei Vertragsende verpflichtet gewesen wäre. Dies ist eine unzulässige Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer Klausel über die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen.

3. Die Kläger haben keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß § 30 des Mietvertrages in Verbindung mit § 8 des Mietvertrages.

Die darlegungs- und beweispflichtigen Kläger habe weder substantiiert dargelegt, dass die Vereinbarung unter § 30 des Mietvertrages tatsächlich individuell ausgehandelt worden ist, noch für diese Behauptung Beweis angeboten.

Folglich handelt es sich bei der Regelung des § 30 des Mietvertrages um eine AGB, die aus den unter Ziffer 2 genannten Gründen unwirksam ist.

4. Ein Anspruch der Kläger auf Schadensersatz ergibt sich jedoch teilweise aus dem Gesichtspunkt einer über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehenden Nutzung der Mietsache.

Das Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht (BGH, Urteil vom 05.03.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 37/07, zitiert nach Juris).

a) Die Kläger haben die Fenstergriffe, Rollladengurte und Rollladengurtaufroller ausgetauscht, weil die nikotinbedingten Verfärbungen anders nicht beseitigt werden konnten. Insoweit wurde ein Materialwert in Höhe von 100,50 Euro und eine Arbeitszeit von 4 Stunden geltend gemacht. Die Beklagte ist diesem Vortrag nicht substantiiert entgegen getreten. Bei einem angemessenen Stundensatz von 10 Euro je Stunde ergibt sich für die geltend gemachte Arbeitszeit ein Betrag von 40,00 Euro, so dass insoweit Kosten in Höhe von 140,50 Euro entstanden sind. Nach Abzug von 50 % unter dem Gesichtspunkt neu für alt verbleibt ein Betrag von 60,25 Euro.

b) Im Übrigen ergibt sich aus der Aufstellung der Kläger über die von ihnen durchgeführten Arbeiten, dass diese durch das Reinigen und die Durchführung von Schönheitsreparaturen die von ihnen gerügten Folgen des Rauchens der Beklagten beseitigt haben, so dass insoweit kein Schadensersatzanspruch besteht. So haben die Kläger im Bad/WC Grundreiniger aufgestrichen und anschließend mit Dampfreiniger die Fliesen abgedampft, Badewanne, Dusche, Handwaschbecken gereinigt. Sie haben hinsichtlich der Fenster und Rollläden alle Fensterrahmen und Rolllädenkästen mit Anlauger aufgestrichen und anschließend gereinigt, Fenster geputzt, Rollläden demontiert, mit Anlauger aufgestrichen und mit Hochdruckreiniger gereinigt. Sie haben alle Türen mit Anlauger aufgestrichen und gereinigt. Sie haben Klingeleinrichtung, Steckdosen, Lichtschalter, Raumlüfter, Heizkörperthermostate demontiert und mit Orangenkonzentrat gereinigt. Sie haben alle Heizkörper demontiert und mit Anlauger aufgestrichen und mit Hochdruckreiniger gereinigt.

5. Die Kläger haben keinen Darlehensrückzahlungsanspruch in Höhe von 100 €.

Die darlegungs- und beweispflichtigen Kläger habe nicht substantiiert dargelegt, wann, wo und wie eine Darlehensvereinbarung geschlossen worden ist und dass der Betrag an die Beklagte übergeben worden ist und keinen Beweis angeboten.

6. Die Kläger haben einen Anspruch auf Ersatz eines Mietausfallschadens in Höhe einer Monatsmiete = 435 €.

Die Wohnung wurde gemäß Übergabeprotokoll am 25.01.2014 übergeben. Die Kläger haben die Beklagte mit anwaltlichem Schreiben vom 03.02.2014 zur Beseitigung der festgestellten Mängel bis zum 12.02.2014 aufgefordert. Die Kläger konnten daher erst ab dem 13.02.2014 den beschädigten Boden, die Fenstergriffe, Rollladengurte und Rollladengurtaufroller austauschen. Insbesondere aufgrund der erforderlichen Bodenarbeiten war den Klägern eine Vermietung ab dem 01.02.2014 nicht möglich, so dass ihnen ein Mietausfallschaden in Höhe einer Monatsmiete entstanden ist.

7. Die Kläger haben einen Anspruch auf Ersatz der ihnen entstandenen außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe einer 1,3 Geschäftsgebühr zuzüglich Telekommunikationspauschale und Mehrwertsteuer aus einem Streitwert von 1738,50 € in Höhe von 255,85 €.

8. Die zugesprochenen Zinsen beruhen auf §§ 291, 288 Abs. 1 BGB.

9. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

10. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711, 709 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 Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau

einzulegen.

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