
Datum: 11.07.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221C 105/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:0711.221C105.06.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 19,58 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins-satz seit dem 30.03.2006 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Auf die Widerklage wird der Kläger verurteilt, an die Beklagten 1.270,04 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins-satz seit dem 06.05.2006 zu zahlen.

Des weiteren wird der Kläger verurteilt, an die Beklagten 4.656,- Euro nebst Zin-sen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.05.2006 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des zu vollstreckenden Betrags. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 115 % des zu vollstrecken-den Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND:

- 1
- 2 Die Beklagten hatten mit Mietvertrag vom 06.05.1998, GA Bl. 7 - 10, mit Wirkung zum 01.06.1998 von dem Kläger eine Wohnung im Haus M., G.tstraße in Köln angemietet. Bei Vertragsbeginn leisteten sie eine Kautions in Höhe von 2.300,- DM = 1.175,97 Euro. Für Wohnung und Garage war ein Grundmietzins in Höhe von monatlich 475,50 Euro zahlbar zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen von 194,- Euro, mithin insgesamt 696,50 Euro.
- 3 Die Parteien streiten um wechselseitige Ansprüche anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses zum 16.09.2005.
- 4 Der Kläger hat mit der vorliegenden Klage zunächst rückständige Mieten in Höhe von noch 60,08 Euro geltend gemacht. Diesen Betrag hat er dergestalt errechnet, dass er von den unstreitig noch ausstehenden Mieten für August und den halben September 2005 in Höhe von insgesamt 1.044,75 Euro (1,5 mal 696,50 Euro) das Guthaben der Beklagten aus der Nebenkostenabrechnung 2004 in Höhe von 984,67 Euro abgezogen hat.
- 5 Des weiteren hat er von den Beklagten zunächst Renovierungskosten in Höhe von 7.130,73 Euro verlangt. Diesbezüglich behauptet er, die Wohnung sei nicht ordnungsgemäß zurück gegeben worden. Bereits bei Übergabe der Wohnung am 16.09.2005, Übergabeprotokoll GA Bl. 11, sei festgestellt worden, dass die Tapeten nicht fachgerecht verklebt worden seien. Darüber hinaus sei der Anstrich ebenfalls nicht fachgerecht angebracht worden, teilweise seien Schmierereien an Türen und Fenstern erkennbar. Des weiteren habe sich bei Einzug der Beklagten in sämtlichen Räumen 3 Jahre alter Teppichboden befunden, welcher in einem guten Zustand gewesen sei. Dieser sei ohne seine Zustimmung entfernt worden, stattdessen hätten die Beklagten Kunststofffliesen von minderer Qualität verlegt. Diese Fliesen hätten nur mit einem erheblichen, gegenüber dem Entfernen von Teppichboden bei weitem höheren Aufwand wieder entfernt werden können. Schließlich sei die Scheibe des großen Fensters zur Rheinseite an der Ecke unten links gesprungen und habe ausgetauscht werden müssen. Diesen Schaden hätten die Beklagten zu vertreten. Bei Mietvertragsbeginn habe er noch nicht vorgelegen, da im Jahre 2004 ein Fragebogen der Hausverwaltung an alle Mieter verschickt worden sei und die Beklagten im Rahmen dieser "Fragebogenaktion" den Mangel nicht angegeben hätten.
- 6 Bei der Übergabeverhandlung habe er ausdrücklich erklärt, dass er sich die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen hinsichtlich weiterer Mängel, z.B. des Fußbodens, vorbehalte.
- 7 Mit Schreiben vom 23.09.2005, GA Bl. 12, forderte der Kläger die Beklagten vorprozessual erfolglos zur Durchführung von Schadensbeseitigungs- und Renovierungsarbeiten auf.
- 8 Der Kläger hat zunächst für Malerarbeiten Kosten von 2.050,10 Euro, für Bodenbelagsarbeiten 3.075,63 Euro und für den Austausch des Fensters Kosten in Höhe von 2.005,- Euro geltend gemacht, Rechnungen GA Bl. 13/14.
- 9 Er hat zunächst beantragt,
- 10 die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 7.190,81 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.03.2006 zu zahlen.

Mit Schriftsatz vom 05.04.2006, bei Gericht eingegangen am 07.04.2006, hat er die Klage teilweise zurück genommen. Hinsichtlich der Renovierungskosten von insgesamt 7.130,73 Euro sei seiner Ansicht nach ein Abzug "neu für alt" in Höhe von 10 % zu veranschlagen, so dass er nur noch insgesamt 6.309,66 Euro Renovierungskosten verlangt. Des weiteren hat er die Klageforderung wie folgt neu berechnet: Das Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung 2004 in Höhe von 984,67 Euro hat er in Höhe von 475,50 Euro auf die Kaltmiete für August 2005 verrechnet, in Höhe weiterer 237,75 Euro auf die hälftige Kaltmiete für September 2005. Den verbleibenden Restbetrag von 271,42 Euro hat er auf die rückständigen Nebenkostenvorauszahlungen für August 2005 von 194,- Euro angerechnet, in Höhe verbleibender 77,42 Euro auf die Nebenkostenvorauszahlungen für den hälftigen September 2005, so dass noch Nebenkostenvorauszahlungen von 19,58 Euro zu leisten seien (97,- Euro abzüglich angerechneter 77,42 Euro).

Er beantragt deshalb nunmehr, 12

1. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn rückständige Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 19,58 Euro zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.03.2006 zu zahlen; 13
2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 6.618,16 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.03.2006 zu zahlen;

Die Beklagten beantragen, 14

die Klage abzuweisen. 15

Widerklagend beantragen sie, 16

1. den Kläger zu verurteilen, an sie 1.270,04 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.05.2006 zu zahlen; 17
2. den Kläger zu verurteilen, an sie 4.656,- Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.05.2006 zu zahlen.

Hinsichtlich der geltend gemachten Mängel behaupten sie, dass der Teppichboden bei Mietvertragsbeginn bereits drei Jahre alt gewesen sei. Es habe sich um hellbeige Teppich mittlerer Art und Güte gehandelt, welcher aufgrund der Farbe sehr anfällig für Verschmutzungen gewesen sei. Bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seien Kaffee-, Bier-, Rotwein- und Brandflecken der Vormieter vorhanden gewesen. Bei dem PVC-Boden habe es sich um handelsübliche selbstklebende Platten gehandelt, welche ohne weiteres hätten entsorgt werden können. Der Riss in der Fensterscheibe sei deshalb entstanden, weil die Fenster über 30 Jahre alte Holzrahmen hätten, welche zum Rhein gelegen seien und starken Wind, Feuchtigkeit und Kälteeinwirkungen ausgesetzt seien. Auch in ihrem Schlafzimmer sei eine Scheibe gesprungen. 18

Hilfsweise rechnen sie gegen die Klageforderung mit einem Bereicherungsanspruch in Höhe von 400,- Euro auf. Hierzu behaupten sie, dass sie an zwei Tagen zu jeweils 10 Stunden die Wohnung renoviert, d.h. tapeziert und gestrichen hätten, dies, obwohl die mietvertragliche Regelung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen aufgrund starrer Fristen, so ihre Ansicht, unwirksam sei. Unter Zugrundelegung eines Stundensatzes von 10,- Euro errechne sich der im Wege der Hilfsaufrechnung geltend gemachte Betrag von 400,- Euro. 19

Mit der Widerklage machen sie einmal ihren Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kautions in Höhe von 1.175,97 Euro zuzüglich von ihnen errechneter Zinsen in Höhe von 94,- Euro - unter Zugrundelegung einer Verzinsung von 1 % und Zinsberechnung bis einschließlich 06.05.2006 - geltend. Des weiteren verlangen sie die für 2002 und 2003 geleisteten monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen von 194,- Euro zurück, da der Kläger unstreitig erst eine Nebenkostenabrechnung, dies für das Abrechnungsjahr 2004, erstellt hat. Es errechnet sich ein Betrag von 4.656,- Euro (24 mal 194,- Euro).	20
Mit Schreiben vom 19.04.2006, GA Bl. 38/39, unter Fristsetzung von zwei Wochen forderten die Beklagten den Kläger erfolglos zur Rückzahlung der Kautions sowie der 2002 und 2003 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen an sie auf.	21
Der Kläger beantragt,	22
die Widerklage abzuweisen.	23
Er behauptet, dass sich die Parteien bei Beginn des Mietverhältnisses darüber einig gewesen seien, dass die monatliche Abschlagszahlung von 220,- DM auf die Nebenkosten als Pauschale zu verstehen sei und eine Anpassung der Pauschale erfolgen werde, falls die anfallenden Kosten die Pauschale mehr als 10 % überstiegen oder unterschritten. Darüber hinaus beruft er sich auf den Einwand der Verwirkung, da die Beklagten niemals zuvor eine Nebenkostenabrechnung gefordert hätten.	24
Mit dem klageweise geltend gemachten Schadensersatzanspruch wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung rechnet er gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch auf.	25
Wegen weiterer Einzelheiten wird auf das schriftsätzliche Vorbringen der Parteien und ihre zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.	26
<u>ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:</u>	27
Die Klage ist lediglich hinsichtlich eines Betrages von 19,58 Euro begründet, im übrigen unbegründet.	28
Dem Kläger steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Zahlung von 19,58 Euro restlicher Nebenkostenvorauszahlung für September 2005 aus § 535 Abs. 2 BGB zu. Abrechnungsreife ist noch nicht eingetreten, so dass der Kläger Nebenkostenvorauszahlungen auch noch verlangen kann. Der Anspruch ist schließlich nicht durch die erfolgte Hilfsaufrechnung untergegangen. Es kann dabei dahin gestellt bleiben, ob die Beklagten - auch wenn das Gericht hieran einige Zweifel hat - die durchgeführten Maler- und Tapezierarbeiten tatsächlich sach- und fachgerecht ausgeführt haben. Es fehlt jedoch an hinreichend substantiiertem Vortrag zum Wert der erfolgten Bereicherung. Dieser liegt regelmäßig nicht im Wert der durchgeführten Arbeiten, sondern in einer Steigerung des Wertes der Wohnung im Rahmen einer nachfolgenden Weitervermietung. Hierzu haben die Beklagten jedoch nichts vorgetragen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Kläger im Rahmen der Saldotheorie anspruchsmindernd geltend machen kann, dass er den Mietzins betriebswirtschaftlich in der Annahme kalkuliert hat, die Schönheitsreparaturpflicht wirksam auf die Mieter abgewälzt zu haben. Wäre im bei Vertragsbeginn bewusst gewesen, dass die vertragliche Verpflichtung nicht wirksam ist und er bei Auszug der Mieter selbst renovieren muss, hätte er eine entsprechend höhere Miete berechnet, so dass eine Bereicherung letztlich nicht feststellbar	29

ist.

Jedoch kann der Kläger von den Beklagten aus keinem Rechtsgrund, insbesondere nicht aus § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag, Schadensersatz wegen nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung in der geltend gemachten Höhe verlangen. 30

Hinsichtlich des Teppichbodens fehlt es an hinreichend substantiiertem Vortrag eines eingetretenen Schadens. So ist zwischen den Parteien unstreitig, dass dieser bei Mietvertragsbeginn bereits drei Jahre in dem Objekt gelegen hatte, mithin bei Auszug der Beklagten 10 Jahre alt war. Unter Zugrundelegung einer regelmäßigen Lebensdauer für Teppichböden von 10 Jahren (vgl. Blank/Börstinghaus - Miete - 2. Auflage, 2004 - § 538 BGB Rn. 20 m.w.N.) hätte der Teppich, hätten die Beklagten diesen in der Wohnung gelassen, damit keinerlei Restwert mehr gehabt und hätte der Kläger ohnehin einen neuen Boden in die Wohnung legen müssen. Damit ist ihm dadurch, dass die Beklagten den PVC-Boden in das Objekt gelegt haben, selbst wenn dies tatsächlich ohne seine Zustimmung erfolgt sein sollte, letztlich kein Schaden entstanden. Weshalb lediglich ein Abzug "neu für alt" von 10 % in Ansatz zu bringen ist, so der Kläger, ist demgegenüber denn nicht erläutert, so dass das Klägervorbringen insoweit unsubstantiiert ist. Es fehlt schon an der Angabe, welche Lebensdauer der entfernte Teppichboden nach Auffassung des Klägers haben soll, so dass der entsprechende klägerseitige Vortrag auch sachverständiger Begutachtung nicht zugänglich ist. Ebenso wenig ist vorgetragen, um welche Art von Teppich welcher Qualität oder Marke es sich überhaupt gehandelt hat. Bei Einzug der Beklagten mag der Teppich - dies nach 3 Jahren Lebensdauer - im übrigen tatsächlich noch eine gute Qualität gehabt haben, auch wenn die Beklagten dies bestritten haben. Nach 10 Jahren ist Teppichböden - jedenfalls solchen mittlerer Art und Güte - aber eben regelmäßig keinerlei Restwert mehr zuzubilligen. Dass der Teppich bei Beginn des Mietverhältnisses in einem außergewöhnlich guten Zustand war, welcher der nach 3 Jahren üblichen Abnutzung noch nicht entsprach, hat der Kläger nicht hinreichend substantiiert behauptet. Er hat auch schon nicht angegeben, was er unter "guter" Qualität des Teppichs zu Mietvertragsbeginn überhaupt versteht. Jedenfalls die von den Beklagten behaupteten Laufspuren im Flurbereich werden dabei nach der Lebenserfahrung bei einer Lebensdauer von 3 Jahren vorhanden gewesen sein, auch wenn es hierauf wie ausgeführt nicht ankam. 31

Ebenfalls fehlt es an hinreichend substantiiertem Vortrag dazu, inwiefern die Entfernung der PVC-Fliesen mit erhöhtem Aufwand verbunden war, welchen der Kläger gegebenenfalls im Wege des Schadensersatzes von den Beklagten hätte ersetzt erhalten können. Der Kläger hat insoweit lediglich pauschal behauptet, dass "weit höherer" Aufwand in Ansatz zu bringen sei, ohne dies nach der Zahl der Arbeitsstunden und/oder einem eventuellen Mehraufwand an Material näher zu substantiieren. Der eingereichten Rechnung lässt sich lediglich entnehmen, dass "sehr hohe Kleberriefen" auf dem Estrich stünden, welche abgespachtelt werden müssen. Ein Abspachteln des Estrichs ist aber auch bei der Neuverlegung eines Teppichs bzw. bei der Entfernung des alten regelmäßig erforderlich. Der Kläger hätte substantiiert vortragen und Beweis dazu antreten müssen, in welchem Umfang die Entfernung des PVC-Bodens gegenüber der Entfernung von Teppich Mehrkosten verursacht hat. Wenn er dies nicht getan hat, ist er darlegungsfällig geblieben. 32

Der Kläger kann auch keinen Schadensersatz hinsichtlich der Fußleisten und der Erneuerung der Türprofile verlangen. Diesbezüglich fehlt es an jedem Vortrag dazu, wie alt diese bei Auszug der Beklagten gewesen sind bzw. weshalb ein Austausch überhaupt erforderlich war. Im Zweifel ist davon auszugehen, dass jedenfalls die Fußleisten zeitgleich mit dem Teppich angebracht worden sind, so dass ihnen ein Restwert ebenfalls nicht mehr zuzubilligen ist. 33

Ebenso wenig steht dem Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen nicht fachgerecht verklebter Tapete zu. Es fehlt schon an hinreichend substantiviertem Vortrag dazu, inwiefern die Tapete mangelhaft aufgebracht worden sein soll (falscher Kleber, nicht bündig geklebt usw.). Aus den mit Schriftsatz vom 16.06.2006 eingereichten Fotos ist zwar erkennbar, dass an einer Stelle der Wohnung über das Fensterbrett tapeziert worden ist und sich die Tapete an einer weiteren Stelle löst. Es fehlt jedoch schon an Vortrag dazu, um welche Stellen der Wohnung es sich handeln soll. Hinsichtlich der behaupteten Farbschmierereien ist lediglich vorgetragen, dass dies an "einigen Stellen" (wo genau?) erfolgt sein soll. Darüber hinaus wäre dem Kläger, eine nicht fachgerechte Tapezierung und nicht fachgerechte Malerarbeiten unterstellt, aber auch kein Schaden entstanden. Die mietvertragliche Regelung über die Durchführung von Schönheitsreparaturen ist unwirksam. Zwar ist im Mietvertrag lediglich geregelt, dass der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt. Die Klausel ist jedoch so auszulegen, dass hiermit die üblichen Fristen in Bezug genommen sein sollen. Damit nimmt sie starre Fristen in Bezug und ist wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG a.F. unwirksam (BGH, NJW 2004, 2087). Dies hat zur Folge, dass der Kläger als Vermieter nach Auszug der Beklagten nach einer Mietdauer von sieben Jahren ohnehin hätte renovieren müssen. Dass ihm durch die behauptete nicht fachgerechte Durchführung der Arbeiten seitens der Beklagten ein zusätzlicher Aufwand entstanden ist, welcher über den sonst von ihm im Rahmen einer Renovierung der Wohnung zu tätigenden Aufwand hinaus geht, hat er selbst nicht behauptet.

34

Auch kann der Kläger keinen Schadensersatz für das von den Beklagten angeblich zerstörte Fenster verlangen. Es fehlt schon an substantiviertem Vortrag dazu, was bei dem Fenster überhaupt kaputt gewesen sein soll. Darüber hinaus hätte der Kläger nicht nur darlegen und beweisen müssen, dass das Fenster bei Mietvertragsbeginn noch nicht beschädigt worden ist, sondern auch, dass der Schaden durch den Mietgebrauch verursacht worden ist. Hierfür muss ein Vermieter gegebenenfalls die Möglichkeit einer aus seinem eigenen Verantwortungs-/Pflichtenkreis stammenden Ursache ausschließen (BGH, NJW 1994, 2019; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 734). Zu dem Verantwortungs- und Pflichtenkreis des Vermieters gehören diejenigen Schäden, die durch Alterung, Verschleiß und/oder Baumängel verursacht worden sind (Blank/Börstinghaus - Miete - 2. Auflage, 2004 - § 538 BGB Rn. 6). Bei einer Sachlage, bei der sich die Verantwortlichkeit nicht schon aus dem äußeren Schadensbild ergibt (z.B. Rotweinflecken auf dem Teppich), ist erforderlich, dass der Vermieter zur Schadensursache etwas vorträgt. Wenn entsprechender Vortrag - wie hier - nicht erfolgt, ist der Vermieter darlegungsfällig geblieben und steht ihm ein Schadensersatzanspruch nicht zu.

35

Es konnte deshalb im Ergebnis dahingestellt bleiben, auch wenn nach Auffassung des Gerichts hierfür viel spricht (so auch BGH, NJW 1983, 446 hinsichtlich erkennbarer Mängel), ob das am 16.09.2005 erstellte Übergabeprotokoll ein negatives Schuldanerkenntnis darstellt mit der Folge, dass der Kläger über das in dem Protokoll erwähnte nicht fachgerechte Verkleben der Tapeten hinaus gehenden Mängel nicht mehr geltend machen kann.

36

Die Widerklage ist hingegen vollumfänglich begründet.

37

Den Beklagten steht zunächst gegen den Kläger ein Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen geleisteten Kautionszinsen zu. Die geltend gemachten Kautionszinsen hat der Kläger der Höhe nach nicht beanstandet. Der weitergehende Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzugs. Aus den Ausführungen zu der Klage ergibt sich zugleich, dass der Kläger gegen die Klageforderung nicht mit ihm zustehenden Schadensersatzansprüchen aufrechnen konnte.

38

Darüber hinaus können die Beklagten auch die für 2002 und 2003 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen von dem Kläger zurück verlangen. Der Kläger hat nicht hinreichend substantiiert dargetan, dass trotz des ausdrücklich abweichenden Wortlauts im Mietvertrag statt Nebenkostenvorauszahlungen eine Pauschale vereinbart worden ist. Dies ergibt sich auch nicht aus dem eingereichten Schriftverkehr. Dessen Inhalt kann auch dafür sprechen, dass die Parteien sich geeinigt haben, von einer Erhöhung der monatlich zu leistenden Nebenkostenvorauszahlung abzusehen, sofern sich die anfallenden Kosten nicht um mehr als 10 % nach oben oder unten verändern. Gegen die Vereinbarung einer Pauschale spricht schließlich, dass der Kläger unstreitig auf Verlangen der Beklagten jedenfalls für das Abrechnungsjahr 2004 eine Nebenkostenabrechnung erstellt hat.	39
Hieraus ergibt sich zugleich, dass ein Abrechnungsanspruch der Beklagten auch nicht verwirkt ist, da es am hierfür erforderlichen Umstandsmoment fehlt.	40
Die Beklagten können damit die für 2002 und 2003 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen zurück verlangen. Kommt der Vermieter seiner Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten nicht innerhalb angemessener Frist nach, so kann der Mieter die vollständige Erstattung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen (BGH, NJW 2005, 1499 f.). Dem Vermieter bleibt es unbenommen, über die Betriebskosten nachträglich abzurechnen und eine etwaige Restforderung einzuklagen. Dies ist ihm auch trotz der Frist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB möglich, da die vorgenannte Vorschrift lediglich die Geltendmachung von "Nachforderungen" ausschließt, einer erstmaligen Abrechnung nach Fristablauf aber nicht entgegen steht.	41
Der nachgelassene Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 28.06.2006 enthielt zwar teilweise neues Vorbringen, eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung war jedoch dennoch nicht geboten. Dies ergibt sich wie ausgeführt daraus, dass es schon an klägerseitigem Vortrag dazu fehlt, wodurch das Fenster beschädigt worden ist. Hinsichtlich der Malerarbeiten wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen, ebenso hinsichtlich der Rückforderung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen.	42
Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 288, 291 BGB.	43
Die prozessualen Nebenentscheidungen ergehen nach §§ 91, 92 Abs. 1 Nr. 2, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.	44
<u>Streitwert:</u>	45
bis 06.04.2006: 7.190,81 Euro	46
ab 07.04.2006: 6.637,74 Euro	47
ab 31.05.2006: 12.583,36 Euro	48