
Datum: 15.06.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 99/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0615.201C99.07.00

Tenor:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagten in entsprechender Höhe Sicherheit leisten.

Tatbestand:

1

Durch Mietvertrag vom 29. August 1996 mieteten die Beklagten bei M. F. die Wohnung im ersten Obergeschoss links des Hauses H.straße in Köln an. In § 28 des Mietvertrages ist unter "sonstiges" folgendes handschriftlich eingefügt: "...die Wohnung ist vom einziehenden Mieter G. wie gesehen übernommen worden. Die Eheleute G. verlassen die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses frei von Tapeten, Teppichböden und sonstigen Verkleidungen. Schäden müssen beseitigt werden". Bei Anmietung war die Wohnung mit Holzdeckenverkleidungen in Flur und Wohnzimmer versehen, welche der Vermieter

2

angebracht hatte. Das zuletzt mit der Klägerin fortgesetzte Mietverhältnis endete durch Vereinbarung des Bezugs einer anderen Wohnung der Klägerin im Herbst 2006.

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 14. Dezember 2006 forderte die Klägerin die Beklagten zur Erstattung von Kosten in Höhe von 870,00 € zur Beseitigung von Schäden an den Decken der angemieteten Wohnung auf, worauf die Beklagten mit Schreiben des Kölner Mietervereins vom 04. Januar 2007 die Ansicht vertraten, es gehe nicht zu Lasten der Beklagten, dass unter der Decke noch Klebereste und abblätternde Farbe zum Vorschein gekommen sei, welche nichts mit der Anbringung der Holzdecke zu tun gehabt hätten. Die geschuldeten Forderungen einer Beseitigung der Holzdecke hätten die Beklagten erfüllt. 3

Die Klägerin trägt vor, die Holzdeckenverkleidung sei auch im Schlafzimmer vorhanden gewesen. Sie habe durch ihren Sohn I. F. nach Besichtigung der entkleideten Decken von den Beklagten verlangt, dass die Beklagten die Löcher schlössen, sowie Styropor – und Klebereste und abblätternde Farbe beseitigten. Es sei dann abgeklärt worden, dass die Beklagten – welche die Arbeiten nicht selbst hätten durchführen können – ein Kostenangebot einholten. Dieses sei durch die später ausführende Firma L: unter dem 31. Juli 2006 an die Beklagten gerichtet worden. Als das Angebot dann vorgelegen habe, hätten sie erklärt, dass sei ihnen alles zu teuer und sie würden an der Decke nichts machen. Zuvor hätten sie geäußert gehabt, es sei ein Fehler gewesen, die Decken vom Vormieter übernommen zu haben. Jetzt müssten sie die übernommenen Decken auf ihre Kosten herrichten lassen. Frau N. F. habe sich nie in die Verhandlungen eingeschaltet und dementsprechend auch nicht die von den Beklagten geschilderte Äußerung getan. 4

Sie selbst habe damals von den Vormietern verlangt, dass die Deckenverkleidung entfernt und der vorherige Zustand wieder hergestellt werde. Da die Beklagten aber die Holzdecken hätten gerne übernehmen wollen, sei der Zusatz in § 28 des Mietvertrages niedergelegt worden. 5

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hätten die Beklagten nach einigem Hin und Her die Deckenverkleidung beseitigt und sich geweigert, die Decken in frühen Zustand zu versetzen. Dazu gehöre auch die Verpflichtung, den vorherigen Zustand der darunter befindlichen Decke wieder herzustellen. Dies sei das von den Beklagten übernommene Risiko dafür, dass sie die Deckenverkleidung von den Vormietern übernommen hätten, zumal da die Beklagten das in § 28 des Mietvertrages auch übernommen hätten, Schäden zu beseitigen, worunter auch der vertragswidrige Zustand der Decke falle, wie er sich nach Beseitigung der Deckenverkleidung gezeigt habe. Nach Beseitigung der Decke hätten sich an dieser noch Löcher, Styroporreste, Klebereste und abblätternde Farbe befunden. Dies habe aber im Risikobereich der Beklagten gelegen. Sie hätten sich bei den Vormietern erkundigen müssen, wie der Zustand der Decken hinter der Deckenverkleidung gewesen sei. 6

Sie habe dann auf eigene Kosten die Styroporreste entfernt, die Löcher geschlossen und die abblätternde Farbe beseitigt, was die Firma L. unter dem 01. November 2006 unter den Positionen 1 und 2 mit 581,25 € und 168,75 € jeweils zzgl. Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt habe. Die Firma habe die lose Farbe an der Decke abgestoßen, die Decken gespachtelt, den Unterzug gespachtelt, die Decken geschliffen und den schadhafte Putz ausgebessert. Dies sei im Rahmen der Wiederherstellung der Decke auch notwendig gewesen. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 870,00 € 9

nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz	10
ab dem 01. Januar 2007 zu zahlen.	11
Die Beklagten beantragen,	12
die Klage abzuweisen.	13
Sie tragen vor, im Schlafzimmer sei eine Holzdeckenverkleidung nicht vorhanden gewesen.	14
Nach Aufkommen der Streitigkeiten über den Umfang der Rückbauverpflichtung habe die Schwiegertochter der Klägerin zu der Beklagten und deren Tochter gesagt: "Macht die Löcher zu, dann will ich nie mehr was von Euch hören". Sie hätten dann vor Rückgabe der Wohnung die an den Decken sichtbaren Löcher verschließen lassen.	15
Der Klausel in § 28 des Mietvertrages sei nicht zu entnehmen, dass die Beklagten von früheren Mietern stammende Reste entfernen müssten, welche offensichtlich Styropor verklebt gehabt und danach auch noch Farbanstrich durchgeführt gehabt hätten. Sie selbst hätten jedenfalls weder das Styropor unter den Decken geklebt noch den Farbanstrich aufgebracht. Das Vorhandensein eines solchen Zustandes unter den Holzdecken hätten die Beklagten bei Vertragsschluss nicht ahnen können, weshalb sie davon ausgegangen seien, dass nur die Holzdecke wieder abzunehmen gewesen sei. Die Erforderlichkeit der in Rechnung gestellten Arbeiten sei für die Beklagten bei Vertragsschluss nicht zu erkennen gewesen. Bei der in § 28 des Vertrags angesprochenen Schadensbeseitigung habe es sich nur um Schäden gehandelt, welche die Beklagten als Mieter verursacht hätten.	16
Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.	17
<u>Entscheidungsgründe:</u>	18
Die Klage ist als unbegründet abzuweisen.	19
Der geltend gemacht Schadenersatzanspruch wegen Verletzung der Rückbauverpflichtung der Beklagten steht der Klägerin gegenüber den Beklagten nicht zu. Die Beklagten haben ihre Rückbaupflicht dadurch erfüllt, dass sie die Holzdecke abgenommen haben und die Löcher in der Decke, welche zur Befestigung der Holzdecken angebracht worden waren, geschlossen haben. Eine Verpflichtung zur Beseitigung von Schäden an der Decke traf die Beklagten nicht.	20
Wird eine Rückbaupflicht des Vormieters übernommen, so umfasst diese Verpflichtung nicht die Verpflichtung zur Beseitigung von Schäden, welche durch die übernommene Einrichtung verdeckt worden sind, wie z.B. Styropor- und Klebereste sowie abblätternde Farbe. Mit solchen Schäden müssen die Mieter nicht rechnen und deshalb ist ihre Beseitigung nicht von der übernommenen Rückbaupflicht umfasst. Vielmehr hat der Vermieter stillschweigend mit dem Verzicht auf die Geltendmachung des Rückbaus gegenüber dem Vormieter das Risiko übernommen, evtl. Schadenersatzansprüche wegen verdeckter Schäden nicht mehr geltend machen zu können, in dem er die Rückbaupflicht gegenüber dem Vormieter nicht durchgesetzt hat. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Passage "Schäden müssen beseitigt werden". Diese Passage kann nur so verstanden werden, dass es sich auch vom Mieter selbst verursachte Schäden bezieht oder solche im Zusammenhang mit der Übernahme einer Rückbaupflicht des Vormieters entstehende, welche typischerweise bei Einbau oder Rückbau der zurückbauenden Einrichtung entstehen. Solche sind aber nicht	21

unter einer Holzdeckenverkleidung sich befindende abblätternde Farbe, und Styropor- und Klebereste aus einer unvollständigen Entfernung einer Styropordecke durch einen Vormieter. Zudem steht auch nicht einmal fest, dass der unmittelbare Vormieter der Beklagten selbst eine Styropordecke eingebaut und nur unter Hinterlassung von Schäden entfernt hat.

Die Beklagten haben auch nicht ihre Verpflichtung zur Beseitigung der Schäden anerkannt. 22
Ein solches Anerkenntnis kann aus ihrer angeblichen Erklärung während der Schadensabwicklungsverhandlung, sie hätten mit der Übernahme der Holzdecke einen Fehler gemacht und müssten deshalb die unter der Decke befindlichen Schäden beseitigen, nicht entnommen werden. Diese Erklärung lässt allenfalls erkennen, dass vor rechtlicher Beratung die Beklagten die Verpflichtung zur Beseitigung der Schäden als möglich angesehen haben. Daraus folgt aber nicht, dass ihnen dieses Risiko bei Vertragsschluss bewusst gewesen ist und sie es mit übernommen haben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 23