
Datum: 30.08.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 399/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0830.222C399.06.00

Tenor:

1.

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf einen Betrag von 172,96 € für den Zeitraum vom 30.05.2006 bis zum 06.09.2006 zu zahlen.

2.

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in Höhe eines Teilbetrages von 172,96 € in der Hauptsache erledigt ist.

3.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

4.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien wird wechselseitig nachgelassen, die Vollstreckung durch die jeweils andere Partei durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der

Tatbestand:

- Die Klägerin ist Eigentümerin, die Beklagte war Mieterin einer Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses E.str. in Köln. Grundlage des Mietverhältnisses war ein schriftlicher Wohnraummietvertrag vom 22.11.2002. Ursprünglich ist der Mietvertrag auf Mieterseite durch die Beklagte und die Zeugin T. abgeschlossen worden. Die Zeugin T. ist im Jahre 2003 einvernehmlich aus dem Mietverhältnis ausgeschieden. Auf Klägerseite wurde das Mietverhältnis durch den verstorbenen Ehemann der Klägerin abgeschlossen. Dieser ist während des laufenden Rechtsstreits verstorben, die Klägerin hat das Verfahren als Klägerin aufgenommen. 1 2
- § 9 des Mietvertrages der Parteien enthielt die Verpflichtung des Mieters, nach einem bestimmten Fristenplan Schönheitsreparaturen durchzuführen. Die Fristen waren dabei "in der Regel" einzuhalten. § 19 des Mietvertrages sah vor, dass der Vermieter bei Ende des Mietverhältnisses berechtigt war, anteilige Kosten für Schönheitsreparaturen zu fordern, wenn die Fristen gem. § 9 des Mietvertrages noch nicht abgelaufen waren. Die Höhe der Zahlungsverpflichtung erhöhte sich dabei anhand von starren Fristen je länger keine Schönheitsreparaturen in den Wohnräumen durchgeführt worden waren. Wegen aller weiteren Einzelheiten des Mietvertrages der Parteien wird auf den zu den Akten gereichten Mietvertrag (Bl. 4 ff d. A.) Bezug genommen. 3
- Das Mietverhältnis wurde durch die Beklagte mit Schreiben vom 30.10.,2005 zum 30.01.2006 gekündigt. An diesem Tag wurde die Wohnung auch durch die Beklagte zurückgegeben. Zuvor hatte die Beklagte auf einer Fläche von 220 m² in sämtlichen Räumen die Raufaser entfernt. Die Wohnung verfügt über ca. 300 m² Wandfläche insgesamt. 4
- Der verstorbene Kläger holte nachfolgend ein Angebot bei der C. GbR über Malerarbeiten in der Wohnung E.str. ein. Dieses Angebot verhielt sich über einen Gesamtrenovierungsaufwand in Höhe von 5.693,48 € Brutto. Von den Positionen des Kostenvoranschlages (Bl. 35, 36 d. A.) rechnete der verstorbene Kläger sodann die Positionen 5 und 8, die sich über Schönheitsreparaturen in Bad und Küche verhielten, heraus. Diese waren bereits bei Ende des Mietverhältnisses im Hinblick auf den Zeitablauf fällig. Es verblieb ein Betrag von 5.275,88 €. Der Kläger forderte die Beklagte auf, 3/5 dieses Betrages im Hinblick auf die Abgeltungsklausel in § 19 des Mietvertrages an ihn zu zahlen. Weiterhin forderte der Kläger die Beklagte auf, Schadenersatz für den Austausch einer Isolierglasscheibe in Höhe von 137,75 € sowie für die Beschädigung eines Waschbeckens in Höhe von 172,96 € zu zahlen. 5
- Mit der vorliegenden Klage verfolgt jetzt die Klägerin dieses Begehren weiter, nachdem vorgerichtliche Aufforderungen ergebnislos blieben. Im Hinblick auf neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Wirksamkeit von Abgeltungsklauseln hat die Klägerin ihr Hauptbegehren im Hinblick auf den Kostenvoranschlag der Firma C. weiterhin auf das Argument gestützt, dass die Beklagte den geltend gemachten Betrag als Schadenersatz schulde. 6
- Diese - neuerliche - Klagebegründung erfolgte mit Schriftsatz vom 08.12.2006, mithin mehr als 6 Monate nach Rückgabe der Wohnung. 7

Die Klägerin ist der Auffassung, ihr Begehren sei gerechtfertigt. Zwar könne sie ihr Hauptsachebegehren nicht mehr auf die Abgeltungsklausel stützen, da diese nach der neuerlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam sei. Die Beklagte schulde den geltend gemachten Betrag jedoch als Schadenersatz. Das großflächige Abreißen der Raufasertapete begründe nämlich einen Schadenersatzanspruch zu ihren Gunsten. Die Fensterscheibe sei bei Beginn des Mietverhältnisses in Ordnung und bei dessen Ende blind gewesen, so dass die Beklagte hierfür ebenfalls Schadenersatz schulde. Dies gelte entsprechend für das Waschbecken, dieses habe bei Ende des Mietverhältnisses mehrere Risse aufgewiesen.	8
Nach Rechtshängigkeit der Klage sind durch die Beklagtenseite 172,96 € an den verstorbenen Kläger gezahlt worden. Die Klage ist daher klägerseits in Höhe dieses Teilbetrages für erledigt erklärt worden.	9
Die Klägerin beantragt,	10
die Beklagte zu verurteilen, an sie 3.476,24 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.05.2006 abzüglich am 06.09.2006 gezahlter 172,96 € zu zahlen.	11
Die Beklagte beantragt,	12
die Klage abzuweisen.	13
Die Beklagte wendet sich gegen das Klagevorbringen und macht geltend, dass der Klägerin kein Zahlungsanspruch zustehe. Soweit die Klägerin in der Hauptsache nunmehr Schadenersatz fordere, fehle es bereits an einem Schaden, da die Klägerin ohnehin zur Renovierung der Wohnung verpflichtet gewesen sei. Weiterhin erhebt die Beklagte die Einrede der Verjährung. Hinsichtlich der Fensterscheibe gelte, dass diese bereits bei Beginn des Mietverhältnisses "blind" gewesen sei.	14
Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	15
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen T. und D. im Wege der Rechtshilfe. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschriften des Amtsgerichts Karlsruhe und des Amtsgerichts Nürnberg vom 31.01.2007 bzw. 27.02.2007 Bezug genommen.	16
<u>Entscheidungsgründe:</u>	17
Die Klage ist lediglich hinsichtlich des zuerkannten Zinsanspruches begründet. Weiterhin war in Höhe des Teilbetrages von 172,86 € die Erledigung des Rechtsstreits festzustellen.	18
Die Klägerin hatte einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 172,86 € aus § 280 BGB im Hinblick auf die Beschädigung des Waschbeckens. Dieser Anspruch ist letztlich durch die Zahlung der Beklagten nach Rechtshängigkeit anerkannt worden. Die zuerkannten Zinsen folgen aus dem Gesichtspunkt des Verzuges.	19
Die weitergehende Klage war demgegenüber abzuweisen. Die Klägerin begehrt noch den Ersatz anteiliger Kosten gemäß dem Kostenvoranschlag der Firma C. sowie die Zahlung von Schadenersatz im Hinblick auf die Beschädigung einer Fensterscheibe. Im einzelnen gilt hierzu.	20

1.	21
Ein Anspruch der Klägerin auf Erstattung anteiliger Kosten gem. dem Kostenvoranschlag der Firma C. besteht nicht.	22
a.	23
Ein derartiger Anspruch ergibt sich zunächst nicht aus der Abgeltungsklausel in § 19 des Mietvertrages der Parteien. Die Quotenabgeltungsklausel enthält nämlich, dies im Gegensatz zu der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in § 9 des Mietvertrages, sogenannte starre Fristen. In § 19 des Mietvertrages ist starr ausgewiesen, zu welchem Zeitpunkt, welcher konkrete Prozentsatz der Kosten eines Kostenvoranschlages zu erstatten ist. Derartige Quotenabgeltungsklauseln sind nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes unwirksam (BGH WM 2006, 677).	24
b.	25
Die Klägerin hat weiterhin keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von Schadenersatz in der mit der Klage geltend gemachten Höhe aus §§ 280, 281 BGB. Ein derartiger Schadenersatzanspruch ist möglich, unbeschadet der Frage, ob der Mieter zu einer Endrenovierung oder zu einem Ausgleich nach einer Abgeltungsklausel verpflichtet war, wenn eine Wohnung nach Ende eines Mietverhältnisses Beschädigungen aufweist, die über einen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache hinausgehen. Die Klägerin stützt sich hier darauf, dass die Beklagte in großem Umfang die Raufasertapete von den Wänden in ihrer vormaligen Wohnung entfernt hat. Dies stellt sich ihrer Auffassung nach als Beschädigung der Mietsache dar. Die Beklagte verweist aber zu Recht darauf, dass unbeschadet aller weiteren Fragen der Klägerin kein Schaden entstanden ist, den sie als Schadenersatzforderung geltend machen kann. Zu beachten ist nämlich, dass die Beklagte keine Durchführung von Schönheitsreparaturen schuldete. Die nach § 9 des Mietvertrages fälligen Schönheitsreparaturen in Bad und Küche, das Mietverhältnis dauerte über 3 Jahre an, sind gerade nicht Gegenstand der Klageforderung. Diese hatte die Klägerin bzw. der verstorbene Kläger schon bei ihrer ursprünglichen Klagebegründung, gestützt auf die unwirksame Abgeltungsklausel, "herausgerechnet". Die weiteren Schönheitsreparaturen waren bei Ende des Mietverhältnisses nicht fällig mangels Zeitablauf und daher von der Beklagten nicht durchzuführen. Eine Ausnahme wäre nur dann gegeben, wenn das Wohnverhalten der Beklagten, oder aber die von ihr selber durchgeführte "Renovierung", nämlich das Herunterreißen der Raufasertapete in wesentlichen Teilen der Wohnung, dazu geführt hätte, dass die Klägerin deutlich früher gezwungen wäre, Schönheitsreparaturen durchzuführen oder ihr ein höherer Aufwand bei von ihr selber durchzuführenden Schönheitsreparaturen entstanden wäre. Dies ist aber hier nicht der Fall. Die Beklagte verweist insoweit zu Recht darauf, dass die Klägerin selber mit Schriftsatz vom 27.10.2006 eingeräumt hat, dass die von der Beklagten nicht abgerissene Raufasertapete "alt und mehrfach überstrichen" war. Zwar hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 05.06.2007 dies im Hinblick auf die bereits heruntergerissene Tapete relativiert. Sie führt jedoch nicht nachvollziehbar aus, warum gerade die heruntergerissene Tapete "gut" gewesen sein sollte. Es bestand mithin ohnehin die Notwendigkeit, die Tapete abzureißen und durch neue zu ersetzen, ohne dass hierzu der äußere Anlass, da Herunterreißen durch die Beklagte, zu einer besonderen Beschleunigung geführt hätte. Ein Schadenersatzanspruch scheidet mithin aus.	26
Ob der Schadenersatzanspruch nicht ohnehin verjährt ist, er wurde erstmals geltend gemacht, als die Wohnung mehr als 6 Monate zurückgegeben war, oder ob die ursprüngliche	27

Klageeinreichung zu einer Hemmung der Verjährungsfrist führte, bedarf daher keiner näheren Ausführung.

2. 28

Die Klägerin hat weiterhin keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung eines Betrages von 137,75 € für den Austausch einer Isolierglasscheibe. Hier macht die Klägerin geltend, dass die Scheibe während der Mietzeit der Beklagten eine Beschädigung erlitt, die ihren Austausch erforderlich gemacht habe. Das Vorbringen der Klägerin genügt grundsätzlich den Anforderungen an die Darlegung eines Schadenersatzanspruches. Begehrt ein Vermieter nach Ende eines Mietverhältnisses die Zahlung von Schadenersatz durch den Mieter wegen einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache, ist es erforderlich, dass der Vermieter den Zustand der Mietsache bei Mietbeginn und bei Mietende präzise beschreibt und darlegt, welche Veränderung oder Verschlechterung eingetreten ist (Blank-Börstinghaus, Miete, § 548 BGB a. F. Rdz. 3). Der Klägerin ist es aber nicht gelungen, den ihr obliegenden Beweis zu führen. Die Beklagte hat sich nämlich dahin gehend eingelassen, die Beschädigung habe bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorgelegen. Die beiden hierzu durch das Gericht bzw. im Wege der Rechtshilfe vernommenen Zeugen haben unterschiedliche Angaben gemacht. Nach der Aussage des Zeugen D., hierbei handelt es sich um einen Vormieter der Beklagten, lag bereits eine Trübung der Glasscheibe vor. Die Zeugin T. vermochte sich dagegen an derartige Beeinträchtigungen nicht zu erinnern. Das Gericht sah letztendlich keinen Anlass, eine der genannten Aussagen zu bevorzugen. Beide Zeugen hatten als Bewohner der Wohnung unmittelbaren Einblick, so dass keiner der beiden Zeugen über bessere Erkenntnismöglichkeiten verfügte. Anlass dafür, dass einer Zeugen bewusst falsch ausgesagt hat, sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die Beweisaufnahme hatte damit kein eindeutiges Ergebnis. Dies geht zu Lasten der beweisbelasteten Klägerin. 29

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 30

Streitwert: 3.476,24 €. 31