
Datum: 15.01.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 283/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0115.205C283.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf wegen zu vollstreckender Kosten durch den Beklagte die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

- Die Klägerin begehrt Schadensersatz aus einem beendeten Mietverhältnis. Die Rechtsvorgängerin des Klägers vermietete mit Mietvertrag vom 13.12.2001 die streitgegenständliche Wohnung an den Rechtsvorgänger des Beklagten. Der Mietvertrag, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl 39 ff. d.A.), sah in § 9 Ziffer 2 (MV) vor, dass der Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses die Schönheitsreparaturen vornimmt, die in „weiß“ erfolgen sollten. Im Mietvertrag wurde außerdem formularmäßig aufgenommen, dass die Wohnung im renovierten Zustand übergeben wird. 1
- In der Wohnung lebte eine Wohngemeinschaft mit wechselnder Besetzung. Der Beklagte trat am 01.08.2006 in das Mietverhältnis ein. 2
- Am 31.03.2012 bot der Beklagte der Klägerin die Wohnung zur Übernahme an, wobei zwischen den Parteien streitige Mängel festgestellt wurden. Mit Schreiben vom 03.04.2012 zeigte die Klägern Mängel, unter anderem am Waschbecken, der Badewanne, dem WC-Sitz, 3
- 4

der Fenster der Heizkörper und der Silikonfugen an und forderte den Beklagten auf, die Schäden unverzüglich zu beseitigen.

Arbeiten wurden in der Folge nicht vorgenommen.

Die Klägerin behauptet, der Beklagte habe während der Mietzeit Schäden an der Wohnung verursacht. Im Einzelnen habe der Beklagte das Waschbecken beschädigt, wodurch ein Schaden in Höhe von 149,00 für die Anschaffung und EUR 155,77 für die Montage entstanden sei. Der Beklagte habe die Badewanne beschädigt, wofür EUR 249,90 aufzuwenden gewesen seien. Außerdem habe der Beklagte den WC-Sitz beschädigt. Für den Austausch der Badewannenarmatur und des WC-Sitzes seien EUR 309,63 aufzuwenden gewesen. Für die Reparatur beschädigter Fenster und der Heizkörper seien EUR 2.861,58 aufzuwenden gewesen. Schließlich habe der Beklagte in sämtlichen Räumen mit Ausnahme der Diele die Silikonfuge zwischen Boden und Wand durch überstrichene Farbe verunreinigt wofür er einen Betrag in Betrag in Höhe von EUR 1.095,71 zu ersetzen habe.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie EUR 4.821,59 zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.05.2012 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er behauptet, er habe Waschbecken, Badewanne und WC-Sitz nicht beschädigt; Mängel an den Fugen hätten bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorgelegen. Nach 11-jähriger Nutzung hätten die Fugen ohnehin einen gewissen Abnutzungsgrad.

Er ist der Ansicht, die verwendete Schönheitsreparaturklausel sei unwirksam. Er schulde nicht die Reinigung verschmutzter Abschlussfugen durch einen Fachhandwerker, da lediglich die besenreine Herausgabe geschuldet sei.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1)

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von EUR 1.960,01 gegen den Beklagten aus § 280 I BGB.

a)

Sie hat nicht hinreichend dargelegt und unter Beweis gestellt, dass der Beklagte die geltend gemachten Schäden verursacht hat. Der Vermieter muss darlegen, dass die Mietsache während der Mietzeit eine Veränderung oder Verschlechterung erfahren hat. Deshalb ist es erforderlich, dass der Vermieter im Schadensersatzprozess den Zustand der Mietsache bei Mietbeginn und bei Mietende präzise beschreibt und darlegt, welche Veränderung oder Verschlechterung eingetreten ist (OLG Düsseldorf DWW 1988, 251; OLG Hamm ZMR 1988, 300; LG Berlin MM 1988, 28). Ist streitig, ob die Mietsache bereits bei Vertragsbeginn

beschädigt war, so ist der Vermieter für den schadensfreien Zustand beweispflichtig (Blank/Börstinghaus, Miete, § 358 Rn. 4; OLG Düsseldorf DWW 2002, 328; WuM 2003, 621, 622).

Dabei besteht hier die Besonderheit, dass der Beklagte erst 2006 in den Mietvertrag der für eine Wohngemeinschaft genutzten Wohnung eingetreten ist. Nach den allgemeinen Grundsätzen der Vertragsübernahme müsste das neu eintretende WG-Mitglied auch für die vor seinem Eintritt begründeten und fällig gewordenen Mietverbindlichkeiten einstehen, da es vollständig in das bestehende Mietverhältnis eintritt. Dies widerspricht jedoch erkennbar dem Willen und Interesse des Eintretenden. Die Zustimmungserklärung des Vermieters kann deshalb gem. § 133, BGB § 157 BGB nur in dem Sinne ausgelegt werden, dass mit der Vereinbarung des Mieterwechsels zugleich (konkludent) vereinbart wird, dass das neu in den Mietvertrag eintretende WG-Mitglied nicht für die vor seinem Eintritt begründeten und fällig gewordenen Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag (Altschulden) haftet. Vielmehr haftet das neue WG-Mitglied erst für die nach seinem Eintritt begründeten oder fällig werdenden Mietverbindlichkeiten (Jacobs, NZM 2008 111 (116)).

An Darlegungen, wie der Zustand bei Einzug des Beklagten war, fehlt es hier. Allein auf den Zustand bei Ende des Mietverhältnisses abzustellen ist nicht ausreichend und bedarf daher auch keiner Aufklärung durch eine Beweisaufnahme. Die Klausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter dem Mieter die Wohnung im renovierten Zustand übergeben hat verstößt gegen § 309 Nr. 12 Buchst. b BGB und ist deshalb unwirksam (Blank/Börstinghaus, Miete, § 538, Rn. 5). Über den Zustand der Wohnung bei Einzug des Beklagten kann der Klausel nichts entnommen werden. Der Beklagte schuldet daher schon dem Grunde nach keinen Ersatz für das Waschbecken, die Badewannenreparatur und den WC-Sitz samt deren Einbau. Die Klägerin hat auch nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die verunreinigten Fugen mängelfrei waren.

2) 22

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von EUR 2.861,58 wegen Lackierarbeiten an den Fenstern und den Heizkörpern aus §§ 535, 546, 280 I, III, 281 BGB. 23

Es fehlt bereits an einer Pflichtverletzung des Beklagten. Dieser war nicht verpflichtet, bei Auszug aus der Wohnung Schönheitsreparaturen vorzunehmen. Die in den Mietvertrag Einzug gefundene Klausel ist unwirksam, da sie dem Mieter nur einen einzigen Farbton für die nach § 9 MV vorzunehmenden Schönheitsreparaturen vorgibt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, § 538, RN. 176 m.w.N, BGH vom 18.02.2009, VIII ZR 166/08, Rn. 12). 24

Da der Beklagte mithin überhaupt nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet war, kommt ein Schadensersatzanspruch der Klägerin auf Erstattung der durch die Nacharbeiten erforderlichen Kosten nicht in Betracht. 25

Schadensersatz kann auch nicht aus dem Gesichtspunkt der sog „Verschlimmbesserung“ verlangt werden, wenn also aufgrund der nicht fachgerecht durchgeführten Reparatur ein schlechterer Zustand geschaffen wird, als er nach 10-jähriger Mietdauer ohne die Arbeiten bestanden hätte. Denn zum einen ist schon nicht ersichtlich, ob überhaupt ein solcher Fall vorliegt. Schadensersatz kann nur für denjenigen Schaden verlangt werden kann, der über die vertragsgemäße Nutzung hinaus geht, § 538 BGB. In diesem Punkt ist zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis für die Wohngemeinschaft über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren bestanden hat. Dann wäre auch bei bestimmungsgemäßen Gebrauch ein Neuanstrich der Fenster und der Heizkörper erforderlich gewesen. 26

Zum anderen ist dessen Höhe nicht erkennbar, da als Schadensersatz nur der Mehraufwand durch die vorgenommenen Arbeiten gegenüber den ohnehin erforderlichen Arbeiten verlangt werden könnte. An entsprechenden Darlegungen fehlt es. Soweit auf Angebotsschreiben der Firma A. Bezug genommen wird, wäre das Abschleifen vorhandenen Materials ohnehin bei einem Neuanstrich erforderlich. 27

II. 28

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 I, 708 Nr. 11, 711 ZPO 29

Streitwert: bis EUR 5000,00 30