
Datum: 11.11.2019
Gericht: Amtsgericht Wesel
Spruchkörper: Zivilrichter
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 27 C 27/18
ECLI: ECLI:DE:AGWES1:2019:1111.27C27.18.00

Nachinstanz: Bundesgerichtshof, VIII ZR 364/20
Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Streitwert: 33.880,74 EUR.

Tatbestand:

1

Die Klägerin vermietete den Beklagten mit Vertrag vom 15.02.2016 das Einfamilienhaus N-Straße 1 in T. Den Beklagten war die Haltung von zwei Hunden erlaubt. Unstreitig haben die Beklagten während der Mietzeit 19 Hunde in der Wohnung gehalten, wobei die Klägerin eine noch höhere Zahl von 30 Hunden behauptet. Die Beklagten beendeten das Mietverhältnis zum 15.12.2017, an diesem Tag fand auch eine gemeinsame Abnahme statt, worüber ein Abnahmeprotokoll gefertigt wurde. Auf die Kopie Bl. 15, 16 d.A. wird Bezug genommen. Das auch von der Erstbeklagten unterschriebene Protokoll weist mannigfache Mängel der Mietsache auf. Im Wesentlichen herrschte starker Uringeruch von der Hundehaltung vor, weswegen sämtliche Böden auch in Mitleidenschaft gezogen wurden in sämtlichen Zimmern des Hauses. Daneben werden viele kleinere Mängel der Mietsache beschrieben wie Bohrlöcher oder defekter WC-Sitz.

2

3

Die Klägerin begehrt Schadensersatz, nachdem sie den Beklagten Frist zur Mängelbeseitigung gesetzt hatte. Ihre Schadensberechnung setzt sich aus 3 größeren Positionen zusammen:

Zum einen hat die Klägerin eine Ozonbehandlung des Hauses vornehmen lassen, um den Geruch beseitigen zu lassen, hierüber verhält sich die Rechnung eines Schädlingsbekämpfers vom 09.01.2018 mit der Rechnungsnummer 3.052,00 € und einem Gesamtbetrag von brutto 1.166,20 € (Bl. 23 d.A.). 4

Darüber hinaus behauptet die Klägerin, dass der gesamte Garten, dessen Pflege vertraglich dem Beklagten aufgetragen worden war, erneuert werden müsse. Hierfür hat sie einen Kostenvoranschlag der I UG aus X erstellen lassen, der zu einem Nettobetrag von 7.225,00 € (Bl. 24, 25 d.A.)kommt. 5

Des Weiteren behauptet die Klägerin, das Haus müsse umfangreich saniert werden entsprechend einem Kostenvoranschlag der Firma I UG vom 08.01.2018 mit einem Nettoendbetrag von 25.489,54 €. 6

Die Klägerin hat das Haus unterdessen verkauft und behauptet dazu, sie habe eigentlich an einen Makler einen Betrag von 230.000,00 € als möglichen Erlös in Aussicht gestellt bekommen, während sie noch 180.000,00 € Kaufpreis erzielen konnte, was auf die Schäden im Haus zurückzuführen seien. 7

Die Klägerin begehrt Schadensersatz in der Gesamthöhe von 33.088,74 €, wobei sie sich die zum Mietbeginn gezahlte Kautions von 1.680,00 € anrechnen lässt. 8

Des Weiteren verlangt die Klägerin 174,04 € als ihr entstandene Kosten für die Protokollierung der Wohnungsübergabe durch einen Mitarbeiter der I UG. 9

Die Klägerin beantragt, 10

die Beklagten zu verurteilen, als Gesamtschuldner an die Klägerin 33.088,74 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 17.615,55 € seit dem 02.02.2018 und des Weiteren aus 16.265,19 € ab Klagzustellung und weitere 174,04 € nebst 5 Prozent Zinsen ab Klagzustellung abzüglich ab 15.03.2018 aufgerechneter 1.680,00 € zu zahlen. 11

Des Weiteren beantragt die Klägerin, 12

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Kosten in Höhe von 1.019,51 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.02.2018 zu zahlen. 13

Die Beklagten beantragen, 14

die Klage abzuweisen. 15

Die Beklagten behaupten, sie hätten das Objekt bereits in schlechtem Zustand übernommen. Insbesondere seien Feuchtigkeitsschäden in allen Räumen aufgetreten. Der Garten sei in weiten Teilen nicht benutzbar gewesen, da die Klägerin dort Bauarbeiten zur Trockenlegung vorgenommen hätte. Sowohl die bei Mietbeginn vorgefundenen Böden als auch die von ihnen neu eingebrachten Böden hätten unter ständig aufsteigender Feuchtigkeit im Objekt gelitten. 16

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt ihrer Schriftsätze und das Protokoll Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

18

Die Klage ist nicht begründet.

19

Die Klägerin hat nur Anspruch auf Erstattung von Kosten in Höhe von 1.166,20 €, die aber geringfügiger sind als die geleistete Kautions.

20

Im Einzelnen:

21

Die Klägerin hat Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280, 535 BGB wegen einer Pflichtverletzung. Diese besteht darin, dass die Beklagten das Objekt nicht im ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben haben. Unstreitig herrschte ein starker Uringeruch vor, der aufgrund der umfangreichen Hundehaltung auch nachvollziehbar ist. Dabei spielt das Argument der Beklagten, dass die Wohnung ohnehin feucht und deswegen muffig gewesen sei, keine Rolle. Eine vorhergehende Ozonbehandlung durfte die Klägerin als erforderlich ansehen, um überhaupt Handwerker dazu zu bewegen, in dem Objekt zu arbeiten. Durch die Pflichtverletzung einer insoweit schlechten Rückgabe der Mietsache ist der Klägerin ein Schaden entstanden, den die Beklagten im Sinne von § 280 BGB zu vertreten haben. Die Klägerin kann gemäß § 249 ff. BGB die für die Beseitigung des Uringerruchs erforderlichen Kosten erstattet verlangen, das waren im vorliegenden Fall gemäß der Rechnung der Firma R vom 09.01.2018 1.166,20 €. Der Betrag ist ausweislich eines Quittungsvermerks auf dieser Rechnung bezahlt worden.

22

Darüber hinaus stehen der Klägerin keine Schadensersatzansprüche zu. Hinsichtlich sämtlicher Arbeiten im Hause kann dahingestellt bleiben, inwieweit durch eine eventuell schlechte Rückgabe der Mietsache eine Pflichtverletzung der Beklagten vorliegt. Denn die Klägerin kann auf der Grundlage des von ihr eingeholten Angebots Nr. 101 der I UG vom 08.01.2018 keine genügende Bezifferung ihres Schadens vornehmen. Grundlage des Schadensersatzrechtes nach §§ 249 ff. BGB ist, dass dem Geschädigten entweder Naturalrestitution zusteht oder nach entsprechender Fristsetzung Schadensersatz in Geld zu zahlen ist. Grundsätzlich kann der Geschädigte den für die Schadensbeseitigung erforderlichen Betrag verlangen, dies auch auf Basis eines Kostenvoranschlags, dann jedoch ohne Mehrwertsteuer, wie von der Klägerin auch nur geltend gemacht. Da im vorliegenden Fall es sich um ein altes Haus handelt, kann die Klägerin jedoch nicht diejenigen Kosten geltend machen, die eine völlige Neuherstellung kosten würde. Vielmehr sind nur solche Kosten berücksichtigungsfähig bei der Bemessung des Schadensersatzes, welche die Differenz zwischen dem ursprünglich bei Mietbeginn übernommenen Zustand sowie einer üblichen Abnutzung der Mietsache während der Mietzeit zu einer Neuherstellung ausmachen.

23

Dies gilt erst recht im vorliegenden Fall, da die Klägerin kein Integritätsinteresse mehr hat. Sie hat das Haus verkauft. Die Zulässigkeit, auf Basis eines Kostenvoranschlags abzurechnen, beruht darauf, dass zumindest theoretisch auch für den Geschädigten die Möglichkeit besteht, die Reparaturen durchzuführen. Dies ist der Klägerin nach dem Verkauf des Hauses nicht mehr möglich. Deswegen kann sich ihre Schadensbezifferung nur, wie oben ausgeführt, daraus ergeben, dass von einer Neuherstellung die Altwerte aus übernommenem Zustand bei Mietbeginn und Abnutzung während der Mietzeit abzuziehen sind.

24

25

Die Klägerin stellt aber nur die Kosten der Neuherstellung dar, ohne die Werte der alten Bausubstanz auszuführen. Dazu benötigt es insbesondere Angaben zum Alter der einzelnen Bauteile und eine qualitative Beschreibung.

Dogmatisch käme man zu dem gleichen rechtlichen Ergebnis, wenn man die oben aufgeführte Differenzierung als im Schadensersatzrecht anerkannten Abzug Neu für Alt werten würde. In diesem Falle obläge der Klägerin eine sekundäre Darlegungslast in der gleichen Weise, dass sie nämlich die Altwerte und Qualitäten beschreiben müsste, da diese dem Beklagten als Mieter nicht bekannt sind. 26

Die Klägerin kann darüber hinaus auch keinen Schadensersatz erhalten wegen des Zustandes des Gartens. Hier legt die Klägerin das Angebot Nr. 100 der Firma I UG vom 08.01.2018 vor, endend mit einem Gesamtnettobetrag von 7.225,00 €. Hier ist bereits eine Pflichtverletzung nicht eindeutig feststellbar. Ausweislich § 33 des Mietvertrags heißt es „Gartenpflege wurde vereinbart“. Es mag dabei dahingestellt bleiben, ob damit überhaupt eine Übertragung der Gartenpflege auf den Mieter gemeint war. Jedoch ist selbst bei unterstellter Mieterpflicht der Umfang der Pflegemaßnahmen zu unklar. Insbesondere lässt sich daraus keine Verpflichtung herleiten, dass die Mieter auch Sträucher und Bäume kürzen. Dies kann je nach Geschmack des Vermieters auch als Eigentumsverletzung angesehen werden. 27

Im Übrigen lässt sich auch hier keine Schadensbeifferung durchführen aus denselben Gründen wie hinsichtlich der geforderten Arbeiten im Hause, insoweit wird auf die obigen rechtlichen Gründe Bezug genommen. 28

Aus der von der Klägerin behaupteten Differenz zwischen gewünschtem und erzieltm Verkaufspreis für ihr Haus lassen sich ebenfalls keine Rückschlüsse auf die Höhe von Schadensersatzansprüchen an die Beklagten schließen. 29

Die Klägerin kann darüber hinaus die Erstattung einer Rechnung der Firma I UG über 174,04 € für die Wohnungsabnahme nicht verlangen. Zum einen liegen derartige Dokumentationskosten im Interesse der Klägerin als Vermieterin. Es steht auch nicht fest, ob die Höhe der Kosten andere gewesen wären, wenn das Objekt in besserem Zustand gewesen wäre und eindeutig die beschriebenen Mängel der Beklagtenseite zuzuschreiben wären. 30

Insgesamt hat die Klägerin also nur Schadensersatzanspruch in Höhe von 1.166,20 €. Da dieser Betrag den unstreitig zu Mietbeginn geleistete Kautions in Höhe von 1.680,00 € unterschreitet und die Klägerin im Klagantrag auch die Kautionssumme in Abzug bringt, besteht kein Zahlungsanspruch mehr. 31

Mangels Hauptanspruch besteht auch kein Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Kosten oder Zahlung von Zinsen unter dem Gesichtspunkt des Verzugs. 32

Kostenfolge: § 91 ZPO. 33

Vollstreckbarkeit: § 709 ZPO. 34

Rechtsbehelfsbelehrung: 35

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 36

37

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	38
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	39
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Duisburg zu begründen.	40
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	41
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	42
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	43
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	44