
Datum: 08.09.2011
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 121/11
ECLI: ECLI:DE:LGE:2011:0908.10S121.11.00

Vorinstanz: Amtsgericht Essen-Borbeck, 5 C 155/09
Normen: §§ 307 Abs. 1 BGB, 280 Abs. 1 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 15.02.2011 verkündete Urteil des Amtsgerichts Essen-Borbeck (5 C 155/09) teilweise abgeändert.

Die Beklagten bleiben als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 2.455,85 € (i.W.: zweitausendvierhundertfünfundfünfzig 85/100 Euro) nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 15.07.2009 zu zahlen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 18%, die Beklagten 82 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

GRÜNDE

1

A.

2

Die Klägerin als Vermieterin einer Wohnung im Hause Mstr. 100 in F verlangt von den Beklagten als ehemaligen Mietern der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz wegen unterlassener bzw. nicht ordnungsgemäß ausgeführter Schönheitsreparaturen.	3
Die Beklagten hatten mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin gemäß dem Mietvertrag vom 10.09.2002 (Bl. 21-29 GA) eine Wohnung im Erdgeschoss des o.g. Hauses angemietet. In § 22 des Mietvertrages sind die Schönheitsreparaturen geregelt, in § 32 sonstige Vereinbarungen getroffen worden. Die Klägerin ist als Alleinerbin der Vermieterin in das Mietverhältnis eingetreten.	4
Unter dem 19.03.2004 schlossen die Parteien einen Zusatz zum Mietvertrag (Bl. 30 GA).	5
Nach ihrem Einzug nahmen die Beklagten in der Wohnung über Boden-, Maler- und Tapezierarbeiten hinaus verschiedene weitere Arbeiten (Einzug einer neuen Holzdecke und einer neuen Wand; Zumauerung einer Wand, die mit elektrischen Leitungen versehen wurde; Kauf neuer Armaturen für das Bad; Kauf und Verbau von 3 neuen Türen) vor.	6
Im Jahre 2007 kam es zu Schimmelbildung auf Grund von Feuchtigkeit, die wahrscheinlich bauseits zu vertreten war, und zu Sanierungsarbeiten seitens der Klägerin führte.	7
Schließlich kündigten die Beklagten das Mietverhältnis zum 30.11.2008 und wurden von der Klägerin mit Schreiben vom 10.11.2008 zur Vornahme näher dargelegter Maler- und Tapezierarbeiten sowie zur Instandsetzung des Parkettbodens im Schlafzimmer aufgefordert, was sie durch Anwaltsschreiben vom 13.11.2008 ablehnen ließen.	8
Am 02.12.2008 nahm die Klägerin im Beisein des Zeugen D A von I & H eine Wohnungsabnahme vor, dessen Ergebnis der Zeuge A in einem fotografisch dokumentierten schriftlichen Protokoll (Bl. 34-45 GA) festhielt.	9
Auf der Grundlage eines von ihr eingeholten Angebots des Maler- und Lackierermeisters I-E T1 vom 02.12.2008 (Bl. 47-49 GA), aus dem sie die Positionen 11-13, 17-19 und 21 nicht geltend macht, sowie eines Angebots der Fa. T2 GmbH vom 02.12.2008 (Bl. 46 GA) hat die Klägerin mit Schreiben vom 10.01.2009 einen Betrag von 3.252,98 € und 795,28 €, insgesamt also 4.048,26 € (= Klagebetrag) von den Beklagten erfolglos als Schadensersatz verlangt.	10
Dagegen haben sich die Beklagten mit der Behauptung verteidigt, die Beschädigungen am Rollladenkasten, die fehlende Tapete im Schlafzimmer und die fehlenden Fußleisten seien nicht durch sie zu vertreten.	11
Darüber hinaus sind die Beklagten der Ansicht, dass § 22 des Mietvertrages, der ihnen die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen übertrage, unwirksam sei. Überhaupt seien Schönheitsreparaturen nicht auszuführen, wenn diese auf Grund bauseitiger Schäden nicht sinnvoll seien. Es bestünde die Gefahr, dass die bereits zu Tage getretenen und z.Z. sanierten Feuchtigkeitsschäden wieder aufträten. Außerdem hätte die Klägerin – was unstreitig ist – nach ihrem Auszug in der Wohnung eine Gasheizung installieren lassen, wovon die Klägerin wiederum behauptet, insofern seien nur Rohrverlegungen im Keller erforderlich gewesen.	12
Desweiteren sind sie der Ansicht gewesen, dass sie für die von ihnen vorgenommene Anfangsrenovierung durch den in diesem Zusammenhang vereinbarten	13

Mieterhöhungsverzicht für 5 Jahre keinen angemessenen Ausgleich erhalten hätten.

Hilfsweise haben die Beklagten mit vermeintlichen Aufwendungsersatzansprüchen aufgerechnet, die sie einmal damit begründen, durch die Verlegung des Parkett- und Laminatbodens durch sie habe die Wohnung eine Wertsteigerung von 1.000,00 € erfahren und andererseits für von ihnen vorgenommene Arbeiten außer Boden-, Maler- und Tapezierarbeiten 4.035,55 € aufgewandt. 14

Diesbezüglich ist die Klägerin der Ansicht, dass auf Grund der mietvertraglichen Regelungen solche Ansprüche ausgeschlossen seien. Hilfsweise erhebt sie die Einrede der Verjährung. 15

Nachdem das Amtsgericht Beweis erhoben hat durch Vernehmung von Zeugen und die Einholung verschiedener Sachverständigengutachten hat es der Klage bis auf eine geringfügige Zinsmehrforderung stattgegeben. Zur Begründung hat es § 22 des Mietvertrages jedenfalls insoweit für wirksam gehalten, als darin den Beklagten die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übertragen wurde und eine darauf gründende Pflichtverletzung der Beklagten mit einem Schaden in der Höhe, wie ihn die Klägerin geltend gemacht hat, angenommen. Im übrigen hat es durch den 5-jährigen Verzicht auf eine Mieterhöhung einen angemessenen Ausgleich in Höhe von ca. 3.800,00 €, gründend auf einer Berechnung der in dieser Zeit anfallenden ortsüblichen Miete, für die von den Beklagten übernommene Anfangsrenovierung gesehen. Auch alle übrigen Einwendungen der Beklagten wegen der Schönheitsreparaturen hat das Amtsgericht ebenso für unbegründet erklärt, wie die von den Beklagten hilfsweise zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen. 16

Dagegen richtet sich die Berufung der Beklagten, die ihr erstinstanzliches Begehren in vollem Umfang weiter verfolgen, insbesondere aber rügen, dass es das Amtsgericht unterlassen habe, das von ihnen angebotene Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Miete einzuholen. 17

B. 18

I. 19

Die gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthafte und gemäß §§ 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO zulässige Berufung der Beklagten hat in der Sache teilweise Erfolg und führt zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung im erkannten Umfang. 20

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht der Klägerin gegen die Beklagten ein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB lediglich im erkannten Umfang zu, der gemäß §§ 286 Abs. 1 S. 2, 288 Abs. 1 BGB entsprechend zu verzinsen ist. 21

1. Die vom Amtsgericht herangezogene Anspruchsgrundlage §§ 280 Abs. 1, 281, 546 Abs. 1 BGB beruht auf der rechtsirrigen Annahme, dass zumindest die grundsätzliche Übertragung der Schönheitsreparaturen in § 22 des Mietvertrages wirksam sei und die Beklagten gegen diese Verpflichtung verstoßen und sich damit schadensersatzpflichtig gemacht haben. Diese Ansicht des Amtsgerichts berücksichtigt nicht die insoweit eindeutige und einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung. 22
2. Eine der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegende Formularklausel, in der dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übertragen wird, ist insgesamt unwirksam, wenn auch nur einzelne Bestimmungen dieser Klausel einer Inhaltskontrolle nicht standhalten. Insoweit ist eine geltungserhaltende Reduktion unzulässig (BGH NJW 2009, 1408 ff.; NJW

2010, 674 f. jeweils m.w.N.). Dies gilt selbst dann, wenn die Verpflichtung als solche und ihre unzulässige inhaltliche Ausgestaltung in zwei sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln enthalten sind (BGH NJW 2010, 674 f. m.w.N.).

- b. Die hier betroffene einheitlich in § 22 des Mietvertrages geregelte Klausel stellt in 23
mehrfacher Hinsicht eine unangemessene Benachteiligung der Beklagten dar.

Zum einen bestimmt § 22 Abs. 3 des Mietvertrages u.a.: 24

*Die Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen 25d
Einbaumöbeln ist regelmäßig nach 6 Jahren erforderlich."*

Hier wird zum einen hinsichtlich Fenstern und Türen nicht zwischen dem Außen- und dem 26
Innenbereich unterschieden, was aber erforderlich wäre, weil nur der Innenanstrich zu den in
§ 28 Abs. 4 S. 4 II. BV definierten Schönheitsreparaturen gehört (vgl. Langenberg in:
Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage (2011), § 538 Rdn. 71 ff.). Zum anderen handelt es
sich bei der regelmäßigen Frist von 6 Jahren um eine starre und damit nicht zu billigende
Frist.

Letztlich stellt auch die Übertragung von Bodenbelagsarbeiten auf den Mieter bei dessen 27
Auszug (§ 22 Abs. 5 des Mietvertrages) deshalb eine unangemessene Benachteiligung dar,
weil diese Arbeiten zu den originären Instandhaltungspflichten des Vermieters gehören und
daher nicht übertragbar sind.

2. Allerdings haben sich die Beklagten deshalb schadensersatzpflichtig gemacht, weil sie 28
gegen ihre sich aus § 241 Abs. 2 BGB ergebende Pflicht verstoßen haben, die Wohnung
bei Auszug dem Vermieter in einem Zustand zurückzugeben, der es ihm ermöglicht, allein mit
den üblichen Vorarbeiten die Dekoration zu erneuern bzw. allein mit den üblichen
Schönheitsreparaturen die Wohnung in einen wiedervermietbaren Zustand zu versetzen
(Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage (2011), § 538 Rdn. 243 und 336
m.w.N.).

- a. Was im vorliegenden Fall die reinen Schönheitsreparaturen angeht, entspricht das, was 29
die Beklagten der Klägerin hinterlassen haben, nicht dem, was üblicherweise an
Dekoration - auch wenn sie möglicherweise schon längere Zeit vertragsgemäß genutzt wurde
- einem Nachmieter angeboten werden könnte bzw. was mit dem üblicherweise
entstehenden Aufwand an Schönheitsreparaturen die Wohnung in einen wiedervermietbaren
Zustand versetzen könnte. Insoweit können

sich die Beklagten auf ihr grundgesetzlich geschütztes allgemeines Persönlichkeitsrecht nur 30
insoweit berufen, als es um die Zeit während der Vertragszeit geht, nicht aber für die Zeit
nach Vertragsbeendigung. Denn insoweit haben sie auf die berechtigten Interessen des
Vermieters Rücksicht zu nehmen (§ 241 Abs. 2 BGB).

Allerdings bekommt die Klägerin insoweit nur diejenigen Aufwendungen ersetzt, die über den 31
Teil, der normalerweise als Schönheitsreparaturen aufzuwenden ist, hinausgeht (Langenberg
in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage (2011), Rdn. 339 m.w.N.). Das sind im
vorliegenden Fall nur die Kosten der Tapetenerneuerung, weil die Tapeten infolge der
ungewöhnlichen und schlecht ausgeführten Farbgestaltung, insbesondere aber durch
teilweise Beschädigungen nicht mehr durch einen bloßen Anstrich und einem Flickern der
schadhaften Stellen zu reparieren sind.

Der erneute Farbanstrich allerdings gehört nicht zu den erstattungsfähigen Aufwendungen. 32
Unter Berücksichtigung dessen und des Umstands, dass die Klägerin aus dem Angebot der
Fa. T 1 vom 10.12.2008 die Positionen 11-13, 17-19 und 21 ohnehin ausnimmt, sind folgende
Positionen aus dem genannten Angebot erstattungsfähig:

Position 2	260,03 €	33
Position 3	328,86 €	
Position 5	283,94 €	
Position 6	359,05 €	
Position 8	43,52 €	
Position 9	55,04 €	
Position 22	<u>65,00 €</u>	
Gesamt netto	1.395,44 €	
zzgl. 19 % MWSt	<u>265,13 €</u>	
Gesamt brutto	1.660,57 €	

Hier erhält die Klägerin im Hinblick auf § 249 Abs. 2 S. 2 BGB den Bruttobetrag, weil sie 34
durch Vorlage der Rechnung der Fa. T1 vom 02.02.2009 nachgewiesen hat, dass die
Arbeiten tatsächlich ausgeführt wurden und daher Mehrwertsteuer angefallen ist.

- b. Ganz offensichtlich ist nach Auffassung der Kammer die Schadensersatzpflicht der 35
Beklagten im Fall der Parkettbeschädigungen. Hier handelt es sich nicht um Spuren
vertragsgemäßer Nutzung oder Abnutzung, sondern ganz offenbar um Beschädigungen, die
von den Beklagten herbeigeführt wurden (siehe dazu auch die Fotos Bl. 43/44 GA im
Zusammenhang mit dem Gutachten des Sachverständigen T3 vom 28.10.2010 (Bl. 305 ff.
GA, insbesondere Bl. 309 GA).

Die Beklagten können auch nicht damit gehört werden, dass sie es waren, die den 36
Parkettboden in die Wohnung eingebracht haben. Dies geschah nämlich auf Grund der in §
32 des Mietvertrages getroffenen Individualvereinbarung, dass die Beklagten die
Bodenbeläge, u.a. Parkett, erneuern. Daraus geht bei verständiger Vertragsauslegung
hervor, dass – unabhängig von der Verlegeart – der Bodenbelag, der normalerweise vom
Vermieter zu stellen ist, in der Wohnung verbleibt.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der als Individualvereinbarung ausgestaltete § 32 des 37
Mietvertrages überhaupt einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB unterliegt. Selbst wenn das
vorausgesetzt wird, stellt § 32 des Mietvertrages auf jeden Fall dann eine wirksame
Vereinbarung dar, wenn in ihr für die von den Beklagten erbrachten Renovierungsleistungen
ein angemessener Ausgleich vereinbart wird. Das ist im vorliegenden Fall dadurch
geschehen, dass die Parteien eine auf 5 Jahre festgelegte statische Miete vereinbart haben.

Dies stellt nach den Berechnungen des Amtsgerichts, die sowohl nach der 38
Berechnungsweise der ortsüblichen Miete als auch den dieser zugrundegelegten Tatsachen
nicht zu beanstanden sowie rechts- und verfahrensfehlerfrei sind, einen angemessenen
Ausgleich dar. Dem schließt sich die Kammer auch unter Berücksichtigung der Erwägungen

der Berufung an. Insbesondere sieht die Kammer keine Notwendigkeit, zur Ermittlung der ortsüblichen Miete ein teures und aufwendiges Sachverständigengutachten einzuholen, wenn sich die ortsübliche Miete auf Grund der festgestellten Grundtatsachen an Hand des lokalen Mietenspiegels ohne größeren Aufwand problemlos feststellen lässt.	
Wegen der Höhe des insoweit eingetretenen Schadens macht die Klägerin lediglich Position 1 aus dem Angebot der Fa. T2 GmbH vom 02.12.2008 (Bl. 46 GA) geltend, allerdings brutto = 795,28 € . Den Bruttobetrag kann die Klägerin im Hinblick auf § 249 Abs. 2 S. 2 BGB deshalb verlangen, weil sie durch Vorlage der Rechnung	39
der Fa. T4 vom 09.02.2009 nachgewiesen hat, dass der Parkettboden tatsächlich repariert wurde und damit Mehrwertsteuer tatsächlich angefallen ist.	40
3. Dagegen stehen den Beklagten aufrechenbare Gegenforderungen, mit denen sie hilfsweise aufrechnen, nicht zur Verfügung.	41
Dies hat bereits das Amtsgericht in seinem angefochtenen Urteil zutreffend erkannt, so dass insoweit auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen werden kann.	42
Soweit die Berufung in diesem Zusammenhang noch einmal anspricht, dass die Zusatzvereinbarung vom 19.03.2004 zum Mietvertrag vom 10.09.2002 mangels körperlicher Verbindung mit dem in Bezug genommenen Mietvertrag unwirksam sei, teilt die Kammer diese Ansicht nicht.	43
Dabei kann die Beantwortung der Frage, ob es bei einer Abänderung eines formbedürftigen und formgerecht abgeschlossenen Vertrages, die in einer gesonderten formgerechten Urkunde dokumentiert ist, der körperlichen Verbindung der Urkunden bedarf (zum Streitstand vgl. insoweit Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage (2011), § 550 Rdn. 41 ff. m.w.N.), dahinstehen. Denn die Konsequenz ist nicht die Nichtigkeit der Vereinbarung gemäß § 125 S. 1 BGB, sondern lediglich, dass der Mietvertrag – sollte er ursprünglich befristet gewesen sein – als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt (Lammel in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 10. Auflage (2011), § 550 Rdn. 54 ff. m.w.N.).	44
II.	45
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.	46
Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern (§ 543 Abs. 2 ZPO).	47