
Datum: 30.01.2023
Gericht: Amtsgericht Paderborn
Spruchkörper: Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 51 C 35/22
ECLI: ECLI:DE:AGPB1:2023:0130.51C35.22.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 1.399,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.04.2022 zu zahlen.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 203,20 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 02.04.2022 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Tatbestand: 1

Die Kläger machen mit der Klage die Rückzahlung einer Mietkaution aus einem Wohnraummietverhältnis gegen den Beklagten geltend. 2

Zwischen den Parteien bestand bis zum 31.12.2021 ein Wohnraummietverhältnis über eine Wohnung in dem Mietobjekt C in C. Der Beklagte war der Vermieter der Kläger. Die von den Klägern geleistete Kautions betrug 1.410,00 €. 3

Die Parteien vereinbarten zum 31.12.2021 einen Übergabetermin für die streitgegenständliche Wohnung. Im Zuge des Übergabetermins trafen sich die Parteien sowie die Zeugin C, die Ehefrau des Beklagten, in der streitgegenständlichen Wohnung, wobei zwischen den Parteien streitig ist, ob es hierbei bereits zu einer Besichtigung der Wohnung oder nur zu einem Ablesen der in der Wohnung befindlichen Wasseruhren kam. Im Anschluss begaben sich der der Kläger zu 2) gemeinsam mit dem Beklagten und der Zeugin 4

- C in den Keller des Objekts um dort die Wasser-, Strom- und Gaszähler abzulesen. Danach wurde im Keller das als Anlage K1 zur Akte gereichte Übergabeprotokoll von dem Kläger zu 2) unterzeichnet und die Haustür- Wohnungs- und ein Briefkastenschlüssel an den Beklagten übergeben. Ein weiterer Briefkastenschlüssel war im Vorfeld abgebrochen.
- Zum Übergabezeitpunkt befanden sich in der streitgegenständlichen Wohnung im 5
Badezimmer an der Wand 15 Löcher und in der Decke 11, im Kinderzimmer an der Wand 10
und an der Decke 13, im rechten Kinderzimmer an der Wand 13 und an der Decke 16, im
Flur an der Wand 14 und an der Decke 15, in der Küche an der Wand 32 und an der Decke
3, im Schlafzimmer an der Wand 7 und an der Decke 10, im Wohnzimmer an der Wand 20
und der Decke 14 und im Gäste-WC an der Wand 6 und an der Decke 2 Dübellöcher (vgl.
nicht benannte Anlage, Bl. 82-85 d.A.).
- Zudem befanden sich an den Wänden des Treppenhauses des Mietobjekts die auf dem als 6
Anlage Bekl. Foto Stoßkante (Bl. 86) zur Akte gereichten Lichtbildern zu erkennende
Beschädigung, wobei zwischen den Parteien die Verursachung der Beschädigungen streitig
ist.
- Der Beklagte ließ die Dübellöcher verschließen und Anstreicherarbeiten in Hausflur und 7
Wohnung durch die Firma I Malermeister durchführen, wofür diese dem Beklagten mit
Rechnung vom 06.02.2022 (Anlage K7, Bl. 39 d.A.) Kosten in Höhe von 1.311,74 € brutto in
Rechnung stellte.
- Überdies waren die Balkonplatten des Balkons der streitgegenständlichen Wohnung 8
verschmutzt und teilweise angerostet. Auch an dem Balkongeländer ist es zu Rostbildungen
durch die angebrachten Blumenkästen gekommen (vgl. Anlage K01, Bl. 26-29 d.A.). Die
Reinigung des Balkons war jedenfalls zum Zeitpunkt der Übergabe auf Grund der
Witterungsbedingungen nicht möglich. Der Beklagte beauftragte den Hausmeister-Service X
mit der Reinigung des Balkons, der dem Beklagten für einen Reinigungsversuch 35,70 € in
Rechnung stellte (Anlage K09).
- Der Beklagte ließ zudem das Briefkastenschloss tauschen, da der an den Beklagten 9
übergebende Briefkastenschlüssel das Schloss jedenfalls nicht mühelos öffnen ließ, wobei
die Einzelheiten hierzu zwischen den Parteien streitig sind. Für den Austausch des
Briefkastenschlosses sind dem Beklagten Kosten in Höhe von 10,50 € entstanden (Anlage
K11).
- Zum Zeitpunkt der Übergabe befand sich im Keller der Mietwohnung noch eine von den 10
Klägern in Auftrag gegebene Telefonanlage, anstelle einer zuvor dort vorhandenen älteren
Telefonanlage.
- Zum 01.01.2022 wurde die Wohnung an eine neue Mieterin weitervermietet. 11
- Mit Schreiben vom 27.01.2022 wies die Prozessbevollmächtigte des Beklagten die Kläger auf 12
die vorstehenden Beschädigungen hin und forderte diese zur Deinstallation der neuen
Telefonanlage auf. Die Kläger lehnten mit Schreiben vom 05.02.2022 die Entfernung der
Telefonanlage ab und forderten mit Schreiben vom gleichen Tag den Beklagten auf, Ihnen
die in Rede stehende Kautions zurückzuerstatten. Dies lehnte die Prozessbevollmächtigte des
Beklagten ab, woraufhin die Kläger ihren Prozessbevollmächtigten zur Durchsetzung der
Forderung beauftragten. Dieser forderte den Beklagten unter Fristsetzung bis zum
07.03.2022 zur Zahlung der Kautions an die Kläger auf. Eine Zahlung des Beklagten blieb auf.

Die Kläger behaupten, es habe eine ordnungsgemäße Übergabe der Wohnung am 31.12.2021 stattgefunden. Die einzelnen Räume der Wohnung seien im Uhrzeigersinn besichtigt worden. Hierbei hätten der Beklagte und die Zeugin C keinerlei Schäden am Mietobjekt gerügt. Nach dem Ablesen der Zählerstände im Keller hätte die Zeugin C erklärt, dass die Übergabe beendet sei. Nach dem Ablesen der Zählerstände seien beide Parteien noch einmal die Wohnung zurückgekehrt und man habe sich voneinander verabschiedet. Die Kläger sind daher der Ansicht, dass das Übergabeprotokoll eine vollständige und abschließende Zustandsbeschreibung der Mietsache beinhalte.	
Hinsichtlich des Balkons behaupten die Kläger, dass die Balkonplatten nicht beschädigt sondern lediglich verdreckt gewesen seien. Dies habe man bei besseren Witterungsbedingungen nachholen wollen.	14
In Bezug auf die Briefkastenschlüssel behaupten die Kläger, dass man die zur Wohnung gehörenden Schlüssel übergeben hätte. Einer dieser Schlüssel sei jedoch abgebrochen und ein weiterer verbogen gewesen.	15
Die Beschädigungen im Treppenhaus seien zudem nicht durch sie – die Kläger – verursacht worden.	16
Schließlich würden sich in der Wohnung lediglich Dübellöcher im verkehrsüblichen Umfang befinden. Die Beschädigungen im Treppenhaus hätten sich schon vor dem Auszug der Kläger dort befunden und seien nicht von diesen verursacht worden.	17
Die Kläger beantragen,	18
1. die Beklagtenpartei zu verurteilen, der Klägerpartei die Kautions aus dem Mietverhältnis „C in C“ i.H.v. 1.410,00 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;	19
2. die Beklagtenpartei zu verurteilen, der Klägerpartei Schadensersatz für vorgerichtliche Anwaltskosten i.H.v. 203,20 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	20
Der Beklagte beantragt,	21
die Klage abzuweisen.	22
Der Beklagte meint, dass dem Übergabeprotokoll kein Anspruch auf Vollständigkeit zu entnehmen sei. Hierzu behauptet er, dass eine Besichtigung der Wohnung, bevor man im Keller die Zählerstände abgelesen hat, nicht stattgefunden habe. Nachdem die Klägerin zu 1) nach dem Kläger zu 2) gerufen hat, hätten er und seine Frau im Keller auf die Kläger gewartet, diese hätten sich jedoch einfach vom Mietobjekt entfernt. In der Wohnung habe man zuvor lediglich die Wasseruhren abgelesen, nicht jedoch die einzelnen Räume besichtigt. Auch sei das Übergabeprotokoll an den maßgeblichen Stellen überhaupt nicht ausgefüllt worden.	23
Der Beklagte erklärt mit Gegenansprüchen in Höhe von 1.572,39 € gemäß der Rechnung der Firma I, in Höhe von 10,50 € für den Austausch des Briefkastenschlosses sowie in Höhe von 786,19 € für eine Erstattung der Balkonplatten die Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger.	24

Er meint, die in der Wohnung befindlichen Dübellöcher würden eine gravierende Beschädigung der Mietsache darstellen. Die Kläger hätten zudem die Wände im Hausflur beim Auszug beschädigt. Man habe daher die Firma I beauftragen müssen, die für die abgerechneten Arbeiten ortsübliche und angemessene Preise berechnet hätten.	
Überdies seien die Balkonplatten von den Klägern zu ersetzen. Diese würden sich nicht mehr reinigen lassen, was die Firma X mit Rechnungsschreiben vom 11.04.2022 bestätigt hätte. Der Zeitwert der im Jahr 2005 für 1.581,45 € angeschafften Platten belaufe sich auf 786,19 €.	26
Überdies würde auch für den Rückbau der Telefonanlage später Kosten auf ihn zukommen, so dass ein Schaden vorliegen würde.	27
Schließlich habe man mit den abgegebenen Schlüsseln das Briefkastenschloss nicht öffnen können, so dass der Austausch des Schlosses erforderlich gewesen sei.	28
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst dazugehöriger Anlagen verwiesen.	29
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin C. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.01.2023 verwiesen.	30
Entscheidungsgründe:	31
Die zulässige Klage ist überwiegend begründet.	32
A.	33
Den Klägern steht nach Ende des Mietverhältnisses ein Zahlungsanspruch gegen den Beklagten in Höhe von 1.399,50 € zu.	34
I.	35
Nach Ablauf des Mietverhältnisses stand den Klägern ein Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der an den Beklagten geleisteten Mietkaution nach § 551 BGB in Höhe von 1.410,00 € zu.	36
II.	37
Der Anspruch der Kläger ist jedoch durch die vom Beklagten erklärte Aufrechnung in Höhe von 10,50 € gemäß § 389 BGB erloschen.	38
1.	39
Dem Beklagten steht ein zur Aufrechnung gestellter Gegenanspruch in Höhe von 10,50 € gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB wegen des Austauschs des Briefkastenschlosses zu.	40
Diesbezüglich kann es dahinstehen, welcher Vortrag der Parteien zutreffend ist, also ob ein zerbrochener und ein verbogener Schlüssel oder schlicht falsche Schlüssel zurückgegeben worden sind, da die Kläger im Ergebnis jedenfalls keine funktionierenden Briefkastenschlüssel an den Beklagten herausgegeben haben und sich der Briefkasten hierdurch jedenfalls nicht wie vorgesehen öffnen ließ. Die Kläger haben hierdurch ihre (Rücksichtnahme-)Pflichten aus dem Mietverhältnis verletzt und sich schadensersatzpflichtig gemacht.	41

Gemäß § 249 BGB sind dem Beklagten im Wege der Naturalrestitution die Kosten für den Austausch des Briefkastenschlosses in Höhe von 10,50 € zu ersetzen.	42
2.	43
Dem Beklagten stehen darüber hinaus jedoch keine weiteren Gegenansprüche gegen die Kläger zu.	44
Dabei kann es dahinstehen, ob dem Übergabeprotokoll Ausschlusswirkung zukommt. Denn die weiteren Gegenansprüche scheiden schon aus anderen Gründen aus. Hierzu im Einzelnen wie folgt:	45
a)	46
So steht dem Beklagten unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Schadensersatzanspruch wegen der in der Wohnung vorhandenen Dübellöcher gegen die Kläger zu.	47
(aa)	48
Ein entsprechender Schadensersatzanspruch ergibt sich insbesondere nicht aus §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB oder § 823 Abs. 1 BGB. Denn die vorhandenen Dübellöcher stellen eine Abnutzung der Mietsache durch den vertragsgemäßen Gebrauch dar, die die Mieter gemäß § 538 BGB nicht zu vertreten haben.	49
Es gehört zu der vertragsgemäßen Nutzung der Mietwohnung, zu Einrichtungs- oder Dekorationszwecken Dübellöcher zu verursachen, sofern diese das übliche Maß der Nutzung nicht überschreiten. Welche Anzahl an Dübellöchern nach der Verkehrsanschauung noch als vertragsgemäß anzusehen ist, ist je nach Einzelfall zu bestimmen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, ob die Mietwohnung durch mehrere Personen genutzt wird und mit welcher Ausstattung sie vermietet wurde. Bei einer größeren Familie sind entsprechend mehr Dübellöcher im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung zu akzeptieren als in einem Single-Haushalt (vgl. <i>Bock/Bruns</i> in BeckOK Mietrecht, 30. Edition, Stand: 01.11.2022, § 538 BGB, Rn. 55 m.w.N.). Der Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung ist jedenfalls dann überspannt, wenn ein sog. „Exzess“ an Dübellöchern vorliegt.	50
Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze ist eine Überschreitung der vertragsgemäßen Nutzung des Mietobjekts durch das Anbringen der Dübellöcher nicht zu erkennen. Insbesondere den vom Beklagten vorgelegten Lichtbildern (Bl. 82-85 d.A.) lässt sich eine übermäßige Verwendung von Dübellöchern oder gar ein Dübellöcher-Exzess nicht entnehmen. Auf den Bildern sind vielmehr einzelne Stellen in Wänden und Decken zu erkennen, an denen mehrere Dübellöcher verursacht worden sind. Dass hierbei das übliche Maß an zu verwendenden Dübeln derart erheblich überschritten wurde, dass von einem nicht mehr vertragsgemäßen Gebrauch auszugehen ist, ist jedoch nicht zu erkennen. So ist nicht auszuschließen, dass die Dübellöcher teilweise auch von wechselnder Einrichtung oder Dekoration stammen und daher an einzelnen Stellen mehrere Dübellöcher vorhanden sind.	51
Auch aus der von dem Beklagten dargelegten Anzahl der vorhandenen Dübellöcher folgen keinerlei Anhaltspunkte für einen unüblichen Gebrauch der Mietsache. So verteilen sich die ca. 200 vorhandenen Dübellöcher in etwa gleichmäßig auf die Wände und Decken von 8 Räumen, was zu Einrichtungs-, Dekorations- und Beleuchtungszwecken nicht als per se unzulässig zu betrachten ist.	52

(bb)	53
Von der Verursachung der Dübellöcher, was nach den vorstehenden Ausführungen als keine pflichtwidrige Verursachung von Schäden am Mietobjekt zu betrachten ist, ist die Frage zu unterscheiden, ob die Dübellöcher nach dem Ende des Mietverhältnisses von den Mietern entfernt werden müssen.	54
Einen entsprechender Schadensersatzanspruch wegen der Nichterfüllung vertraglicher Pflichten gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB macht der Beklagte ausdrücklich nicht geltend und ein solcher würde überdies voraussetzen, dass der Beklagte erfolglos eine Nachfrist zur Beseitigung der Dübellöcher gesetzt hätte, ehe er die Dübellöcher durch einen Dritten beseitigen ließ. Der Beklagte hat den Klägern eine solche Frist jedoch nicht gesetzt.	55
b)	56
Dem Beklagten steht auch kein Schadensersatzanspruch gegen die Kläger wegen der mutmaßlichen Beschädigung der Wände des Treppenhauses zu.	57
Ein solcher Anspruch folgt insbesondere nicht aus §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB oder § 823 Abs. 1 BGB.	58
Dabei kann es dahinstehen, ob die Beschädigungen im Treppenhaus durch die Kläger verursacht wurden.	59
Denn das von dem Beklagten vorgelegte Foto (Anlage Bekl., Bl. 86 d.A.), welches die von den Klägern verursachte Stoßkante im Treppenhaus zeigen soll, lässt sich wiederum nur eine Abnutzung der Mietsache im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs gemäß § 538 BGB entnehmen.	60
Dem mietvertraglichen Gebrauch ist es immanent, dass die Mieter in das Mietobjekt ein- und ausziehen müssen. Hierfür müssen zwingend Möbel in das Mietobjekt durch den Hausflur in die Wohnung eingebracht werden. Im Rahmen dessen sind jedenfalls kleinere Beschädigungen des Hausflurs durch sperrige Möbel im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache kaum zu vermeiden und entsprechend hinzunehmen. Etwas anderes wäre nur dann der Fall, wenn erhebliche Beschädigungen an Wänden und Decken des Hausflurs durch grob sorgfaltspflichtwidriges Verhalten der Mieter entstanden wären.	61
Hinsichtlich der dem Lichtbild zu entnehmenden Stoßkante ist jedoch lediglich von einer kleineren Beschädigung auszugehen, die üblicherweise beim Einbringen von sperrigen Möbeln in die Wohnung auftreten kann und nach § 538 BGB hinzunehmen ist.	62
c)	63
Dem Beklagten steht auch kein Schadensersatzanspruch wegen der verdreckten Balkonplatten zu.	64
(aa)	65
Ein solcher Schadensersatzanspruch ergibt sich insbesondere nicht aus §§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB oder § 823 Abs. 1 BGB.	66
Denn eine endgültige Beschädigung der Bodenplatten ist nicht zu erkennen. Unstreitig wurden die Bodenplatten von den Klägern verdreckt. Dass es darüber hinaus zu einer nicht	67

zu beseitigenden Beschädigungen der Platten gekommen ist, ist dem Vortrag des Beklagten nicht zu entnehmen.

So lässt sich der Rechnung der Firma X vom 11.04.2022 (Anlage K09) gerade nicht entnehmen, dass eine Reinigung nicht mehr möglich sei. Vielmehr ergibt sich aus dem Rechnungsschreiben lediglich, dass an 2 Teststellen mit milden Reinigungsprodukten eine Reinigung versucht wurde. Gemäß der Rechnung soll sich wegen speziellen und richtigen Reinigungsprodukten an den Hersteller der Balkonplatten gewandt werden. Die Reinigung wurde ausweislich des Rechnungsschreibens also nicht mit den dafür vorgesehenen Reinigungsprodukten durchgeführt. Dass eine Reinigung mit speziellen Reinigungsprodukten nach Herstellerangaben nicht zum Erfolg führt, ist weder dargetan noch sonst ersichtlich.

(bb) 69

Dem Beklagten steht hinsichtlich der unterlassenen Reinigung der Balkonplatten auch kein Schadensersatzanspruch gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB zu. 70

Diesbezüglich hat der Beklagte den Klägern wiederum nicht erfolglos eine angemessene Nachfrist gesetzt. Dies gilt umso mehr, als dass die Kläger die Reinigung auf Grund der Witterungsverhältnisse zum Übergabezeitpunkt nicht vornehmen konnten und die Reinigung zu einem späteren Zeitpunkt von sich aus angeboten haben. Dem Angebot ist der Beklagte nicht nähergetreten. 71

d) 72

Soweit der Beklagte überdies rostige Stellen am Balkongeländer und die im Keller verbliebene Telefonanlage moniert, hat der Beklagte die sich ggf. hieraus ergebenden Ansprüche schon nicht beziffert. 73

Überdies ist in dem Anbringen von Pflanzkästen an einem Balkongeländer ebenfalls ein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 538 BGB zu sehen und ein Schaden des Beklagten durch den Austausch der alten, nicht mehr genutzten Telefonanlage gegen eine neue, zur Nutzung des entsprechenden Internetanschlusses erforderliche Anlage nicht ersichtlich, zumal die Wohnung bereits neu vermietet wurde und die Anlage bislang nicht ausgebaut oder entfernt werden musste. 74

B. 75

Den Klägern steht ein Anspruch auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 203,20 € gemäß §§ 280 Abs. 1, Abs.2, 286 BGB zu. 76

Die Kläger haben den Beklagten mit Schreiben vom 05.02.2022 zur Rückzahlung der Kautionsaufgefordert und diesen hiermit Verzug gesetzt. 77

Die Höhe der Gebühren ergibt sich aus einem Gegenstandswert von 1.410,00 € unter Zugrundelegung einer 1,3 Geschäftsgebühr zzgl. Auslagenpauschale und Umsatzsteuer, wobei der zuzusprechende Anspruch nach § 308 ZPO beschränkt war. 78

C. 79

Der Zinsanspruch hinsichtlich Haupt- und Nebenforderung resultiert aus §§ 291, 288 BGB. 80

D. 81

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2, 709 Satz 2 ZPO.	82
E.	83
Der Streitwert wird festgesetzt auf 1.410,00 €.	84
Rechtsbehelfsbelehrung:	85
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	86
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	87
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	88
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, 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.	89
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen.	90
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	91
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	92