
Datum: 23.08.2007
Gericht: Landgericht Wuppertal
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 478/06
ECLI: ECLI:DE:LGW:2007:0823.9S478.06.00

Vorinstanz: Amtsgericht Mettmann, 24 C 136/06
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 24.11.2006 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mettmann abgeändert:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.460,83 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 15. Juli 2006 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

1

Mit dem angefochtenen Urteil, auf dessen tatsächliche Feststellungen gemäß § 540 ZPO verwiesen wird, hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, mit der die Kläger Ersatz der bei Auszug aufgewandten Renovierungskosten verlangen. Zur Begründung hat es ausgeführt, den Klägern stehe kein Schadensersatzanspruch zu, weil die Beklagte zur Zeit des Vertragsschlusses noch nicht hätte wissen können, dass sich die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zur starren Fristenregelung ändern würde, Ansprüche aus GOA schieden aus, weil die Kläger nicht mit Fremdgeschäftsführungswillen gehandelt hätten, Bereicherungsansprüche scheiterten daran, dass eine Bereicherung der Beklagten nicht

2

erkennbar sei.

Die hiergegen gerichtete Berufung hat Erfolg. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch gemäß §§ 539 Abs. 1, 683, 670 BGB zu. 3

Die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 27.04.2001 (Bl. 24 GA) ist als allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam, da die Verpflichtung der Kläger, bei Auszug vollständig renovieren zu müssen, sie unangemessen benachteiligt. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen im angefochtenen Urteil wird zur Vermeidung unnützer Wiederholungen Bezug genommen. Dem Berufungsvorbringen, es handele sich um individuell ausgehandelte Verpflichtungen, kann nicht gefolgt werden. Die Beklagte hat unbestritten gelassen, dass sie diese vorformulierte Zusatzvereinbarung in einer Vielzahl von Fällen verwendet. Das ergibt sich auch bereits aus dem Schriftbild, lediglich der Satz "der Vermieter lässt in den Zimmern und in der Diele neuen Mosaik-Parkettboden verlegen" ist vom Schriftbild her abgehoben. Wenn die Beklagte nunmehr vorträgt, trotz der häufigen Verwendung dieses Formulars hätte sie auf die Endrenovierung verzichtet, wenn die Kläger nicht den Wunsch nach dem Mosaik-Parkettboden geäußert hätten, ist dieser Vortrag zum einen nach § 531 BGB wegen Verspätung nicht zuzulassen. Denn es ist nicht ersichtlich, warum dieser Vortrag nicht bereits erstinstanzlich gebracht worden ist. Darüber hinaus ist immer noch nicht deutlich genug behauptet, dass die Beklagte den Klägern ihre Absicht, gegebenenfalls auf die Endrenovierung zu verzichten, wirklich deutlich gemacht hat. 4

Muss es aber dabei verbleiben, dass es sich hier um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, so sind diese, worüber die Parteien auch nicht ernsthaft streiten, wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter unwirksam. 5

Zutreffend ist im angefochtenen Urteil auch ausgeführt, dass die vermeintliche Verpflichtung der Kläger nicht hindert, dass sie mit der Endrenovierung ein fremdes Geschäft geführt haben. Handelt es sich aber um ein objektiv fremdes Geschäft, so ist auch von dem Fremdgeschäftsführungswillen auszugehen. Das mag zwar bei Mietern, die während der Mietzeit renovieren, um selbst in den Genuss der renovierten Räume zu kommen, fraglich sein, im Streitfall jedoch haben die Kläger eine Endrenovierung durchgeführt, deren Vorteile sie wegen des unmittelbar bevorstehenden Auszuges ja gerade nicht mehr nutzen konnten. Sie haben es in Erfüllung der vermeintlichen Verbindlichkeit für die Vermieterin, die Beklagte, getan. Die Kläger sind also gerade nicht im eigenen Interessenkreis tätig geworden. 6

Auch der Höhe nach ist die Klage im vollen Umfang begründet. Die Kläger können Ersatz derjenigen Aufwendungen verlangen die sie für erforderlich halten durften. Nach der Rechnung des Malermeisters T waren 1.460,83 EUR zu bezahlen, die Beklagte verweist demgegenüber auf eine Rechnung des Malers G, die für eine vergleichbare Wohnung lediglich 1.115,10 EUR verlangt. Dieser Unterschied in den Beträgen ist nicht so gravierend, dass die Kläger hätten erkennen müssen, dass sie einen überbewerteten Auftrag vergaben. Darüber hinaus ergibt sich aus der Rechnung T, dass auch kleine Putzschäden zu beseitigen waren, ob das bei den Arbeiten des Malers G auch der Fall war, lässt die Kalkulation nicht erkennen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte als gewerbliche Vermieterin möglicherweise eine günstigere Verhandlungsposition hat als die Kläger, die ja nicht so häufig Renovierungsarbeiten in Auftrag geben müssen. 7

Soweit die Beklagte bestreitet, dass die Kläger den Maler T überhaupt bezahlt haben, greift auch dies nicht durch. Aus dessen Rechnung ergibt sich, dass es sich um Arbeiten in der Wohnung C-Strasse c handelt. Die Zahlungsbestätigung der xx zeigt, dass sich die Zahlung genau auf diese Rechnung des Herrn T bezog. Damit ist dem Argument der Beklagten, die 8

Zahlung der xx habe ganz andere Arbeiten betroffen, widerlegt.	
Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 291, 288 BGB.	9
Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte nach § 91 ZPO zu tragen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10, 713 ZPO.	10
Es besteht keine Veranlassung, die Revision zuzulassen.	11
Streitwert: 1.460,83 EUR.	12
