

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 563a, 535, 280 BGB

- 1. Die Rechtsstellung des Mitmieters wird durch den Tod des Mieters nicht beeinträchtigt; er tritt im Wege der Sonderrechtsnachfolge in den Vertrag ein. Das Erbrecht wird verdrängt, und zwar auch dann, wenn der Mitmieter gleichzeitig Erbe ist.**
- 2. Inhaber der Mieterrechte und -pflichten wird ausschließlich der überlebende Mitmieter. Der zuvor grundsätzlich beiden Mietern zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch fällt danach unabhängig der geltenden erbrechtlichen Regelungen allein dem überlebenden Mitmieter zu.**
- 3. Verschmutzungen der Wände, die im Wesentlichen darauf beruhen, dass sich im Verlauf einer langen Mietzeit hinter Möbelstücken oder Bildern Schmutzränder gebildet haben, rechtfertigt nicht zum Schadenersatz wegen Beschädigung der Mietsache.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 18.08.2011, Az.: 50 C 3305/11

Das Amtsgericht Düsseldorf hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 28.07.2011 durch den Richter am Amtsgericht für Recht erkannt:

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.854,91 Euro nebst Zinsen in Höhe von 1 Prozentpunkt für die Zeit vom 01.01. bis zum 28.02.2011 sowie in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.04.2011 sowie 311,09 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.04.2011 zu zahlen.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

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

Tatbestand:

Die Kläger machen als Rechtsnachfolger der Eheleute F und H gegen die Beklagte als ehemalige Vermieterin Kautionsrückzahlungsansprüche sowie die Auszahlung eines Nebenkostenguthabens geltend.

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 24./26.11.1998 (Bl. 6 GA) hatten Frau F B und Herr H seit dem 01.02.1999 eine im ersten Obergeschoss rechts des Hauses Fstraße in F befindliche Wohnung von der Beklagten angemietet. Zu Beginn des Mietverhältnisses wurde eine Mietkaution in Höhe von 3.150,00 DM geleistet.

Im Jahre 2009 verstarb zunächst Frau F . Das Mietverhältnis wurde mit Herrn H fortgesetzt, der am 20.04.2010 ebenfalls verstarb. Die Kläger kündigten daraufhin das Mietverhältnis fristlos unter Berufung darauf, dass sie die Söhne und einzigen Erben der Frau F und des Herrn H seien.

Am 26.08.2010 fand die Abnahme der Wohnung statt. Es wurde ein Abnahmeprotokoll (Bl. 51 GA) gefertigt, dessen Unterzeichnung die Kläger verweigerten.

Mit Schreiben vom 08.10.2010 (Bl. 91 GA) forderte die Beklagte den Kläger zu 1. unter Fristsetzung bis zum 18.10.2010 vergeblich zur Durchführung von Maler- und Tapezierarbeiten sowie der Reinigung der Wohnung auf.

Mit der Klage verlangen die Kläger die Rückzahlung der Kautionshöhe von 1.854,91 Euro nebst Zinsen sowie ein Nebenkostenguthaben für 2009 in Höhe von insgesamt 311,09 Euro.

Sie machen geltend, sie seien die Söhne und Erben der Eheleute F und H . Dies ergebe sich aus dem Berliner Testament der Eheleute vom 01.07.2005 (Bl. 98 GA) und dem nach dem Tod der Mutter gefertigten Testament des Vaters vom 05.11.2009 (Bl. 99 GA). Der Kautionsrückzahlungsanspruch bestehe ebenso wie der geltend gemachte Anspruch auf Auskehrung des Nebenkostenguthabens für 2009, da die Wohnung vertragsgerecht zurückgegeben worden sei.

Die Kläger beantragen,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet die Aktivlegitimation der Kläger und macht geltend, ihr stünden im Übrigen Schadensersatzansprüche in Höhe von 1.951,60 Euro nach Maßgabe der Rechnung der Firma A vom 17.11.2010 (Bl. 93 GA) zu, mit denen sie gegenüber einem etwaigen Zahlungsanspruch der Kläger aufrechne. Die Kläger hätten die Wohnung nicht vertragsgerecht zurückgegeben; es seien vielmehr die in der Rechnung der Firma A aufgeführten Arbeiten erforderlich gewesen, um während der Mietzeit entstandene und bei Übergabe nicht beseitigte Schäden der Wohnung zu beseitigen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf das Vorbringen der Parteien in deren wechselseitigen Schriftsätzen nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Kläger können gemäß §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 556, 551, 1922 BGB sowohl eine Kautionsrückzahlung in Höhe von 1.854,91 Euro als auch die Erstattung des Nebenkostenguthabens für 2009 in Höhe von 311,09 Euro verlangen. Die Kläger sind einerseits anspruchsberechtigt, zum anderen sind die geltend gemachten Ansprüche nicht gemäß §§ 389, 387 BGB durch Aufrechnung erloschen.

Durchgreifende Bedenken gegen die Aktivlegitimation der Kläger bestehen nicht. Sie können als Erben des Herrn H die aus dem streitbefangenen Mietverhältnis noch resultierenden Zahlungsansprüche geltend machen. Das Bestreiten der Aktivlegitimation durch die Beklagte ist unerheblich. Durch das von den Klägern vorgelegte Testament des Herrn H vom 05.11.2009 ergibt sich deren Rechtsnachfolge gemäß §§ 1922, 2064 BGB. Dass die Kläger Erben des Herrn H geworden sind, bestreitet die Beklagte nicht. Dies allein ist aber für die Anspruchsberechtigung der Kläger maßgeblich. Auf die Frage, ob die Kläger zugleich auch Erben der Frau F gewesen sind, kommt es nicht an. Der grundsätzlich auch der Frau F als Mitmieterin bis zum Zeitpunkt ihres Todes zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch ist auf ihren Ehemann übergegangen, der das Mietverhältnis gemäß § 563 a BGB fortgesetzt hat. Dieser ist im Wege der Sonderrechtsnachfolge in den - zuvor gemeinsam abgeschlossenen - Mietvertrag eingetreten. Die Rechtsstellung des Mitmieters wird durch den Tod des Mieters nicht beeinträchtigt; er tritt im Wege der Sonderrechtsnachfolge in den Vertrag ein. Das Erbrecht wird verdrängt, und zwar auch dann, wenn der Mitmieter gleichzeitig Erbe ist (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, § 563 a, Rn. 8 mit weiteren Nachweisen). Der Rechtsübergang findet in Bezug auf den Wohnraummietvertrag zwischen dem Vermieter und dem verstorbenen Mieter und den sich daraus ergebenden Rechten und Pflichten statt (vgl. Schmidt-Futterer, a.a.O., Rn. 9). Inhaber der Mieterrechte und -pflichten wird ausschließlich der überlebende Mitmieter (vgl. Beck'scher Online-Kommentar-Hermann, § 563 a, Rn. 2). Der zuvor grundsätzlich beiden Mietern zustehende Kautionsrückzahlungsanspruch ist danach unabhängig der geltenden erbrechtlichen Regelungen allein dem überlebenden Herrn H zugefallen. Da die Kläger dessen Erbe sind, können sie den Anspruch geltend machen. Dies gilt entsprechend auch für den Guthabenanspruch aus der Nebenkostenabrechnung für 2009, wobei zu berücksichtigen ist, dass dieser erst im Jahre 2010 und damit ohnehin ausschließlich zugunsten des Herrn H entstanden ist.

Der Beklagten steht auch keine Schadensersatzforderung in Höhe von 1.951,60 Euro nach Maßgabe der Rechnung der Firma A zu, die sie wirksam zur Aufrechnung hätte stellen können. Eine Schadensersatzforderung kommt für die Beklagte nur gemäß § 280 Abs. 1 BGB unter dem Gesichtspunkt in Betracht, dass die Mieter die streitbefangene Wohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus in Anspruch genommen und damit beschädigt hätten, denn eine wirksame Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf die Mieter gemäß Ziffer VI. 5 des Mietvertrages vom 24./26.11.1998 in Verbindung mit § 9 der Allgemeinen Vertragsbedingungen ist wegen Unwirksamkeit der Klauseln unstreitig nicht erfolgt. Die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nach den dargestellten Grundsätzen liegen aber nicht vor.

Die Beklagte hat Beschädigungen der Mietsache, die sich die Mieter und damit auch die Kläger als deren Rechtsnachfolger zurechnen lassen müssten, auch unter Berücksichtigung der vorgelegten Fotos nicht hinreichend dargetan. Gerade auch den Fotos kann kein Zustand entnommen werden, der nicht etwa nach einer mehr als zehnjährigen Mietzeit üblicherweise zu erwarten gewesen wäre. Dies gilt insbesondere für die auf den Fotos zu sehenden Verschmutzungen der Wände, die im Wesentlichen ohne Weiteres damit zu erklären sind, dass sich im Verlauf der

langen Mietzeit hinter Möbelstücken oder Bildern Schmutzränder gebildet haben. In diesem Zusammenhang ist ein Schadensersatzanspruch auch nicht etwa teilweise deshalb begründet, weil während der Mietzeit zum Teil Eckleisten angebracht worden sind, die die Kläger - nach Aufforderung der Beklagten - zum Ende des Mietverhältnisses entfernt haben. Soweit dort dann Kleberückstände vorhanden waren, die eine teilweise Neutapezierung erforderlich machten, liegt in der Anbringung der Leisten keine schadensrelevante Pflichtverletzung. Es ist durchaus noch dem üblichen Gebrauch einer Wohnung zuzurechnen, wenn nach außen vorstehende Wandecken durch Leisten geschützt werden, um eine Beschädigung der Tapeten - und auch der Wände - zu vermeiden. Im Übrigen durfte die Beklagte ohnehin nicht darauf vertrauen, dass sie einen Zustand vorfinden würde, der ein bloßes Überstreichen erlauben würde. Vielmehr musste die Beklagte genauso gut damit rechnen, dass in der Wohnung nicht überstreichbare Mustertapeten angebracht worden wären, die sie - die

Beklagte - nach Ende des Mietverhältnisses mangels wirksamer Überbürdung von Schönheitsreparaturen ebenfalls zu beseitigen gehabt hätte.

Ein Schadensersatzanspruch der Beklagten rechtfertigt sich auch nicht - teilweise - unter dem Gesichtspunkt, dass die Wände Löcher aufgewiesen hätten, die zu verschließen gewesen sind. Es ist weder substantiiert vorgetragen noch den vorgelegten Fotos zu entnehmen, dass in der Wohnung etwa eine derart große Anzahl von Dübellochern vorhanden gewesen sind, dass damit das übliche Maß, mithin der vertragsgemäße Gebrauch überschritten gewesen wäre. Letztlich ist auch nicht konkret vorgetragen und durch die vorgelegten Fotos auch nicht substantiiert, dass die Wohnung etwa in einem nicht hinzunehmenden Maße verschmutzt gewesen wäre. In diesem Zusammenhang weisen die Kläger zutreffend darauf hin, dass eine vorliegend geschuldete besenreine Rückgabe der Mietwohnung nur die Beseitigung von groben Verschmutzungen beinhaltet. Dass solche groben Verschmutzungen vorgelegen hätten, ist indes nicht ersichtlich.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 551 Abs. 3, 288, 286 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 4.117,60 Euro (2.166,00 Euro + 1.951,60 Euro) festgesetzt. Die Aufrechnung der Beklagten mit Schadensersatzansprüchen ist nur hilfsweise erfolgt, da sie sich in erster Linie gegen die Aktivlegitimation der Kläger gewandt hat.

Der nicht nachgelassene Schriftsatz der Beklagten vom 21.07.2011 (?) gibt keinen Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung und wurde nicht berücksichtigt.