

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 535 Abs. 1 BGB

- 1. Das Abstumpfung eines Marmorbodens ringsum den eigentlichen Toilettenbereich kann durch herumspritzendes Urin entstehen.**
- 2. Es bedarf vorliegend keiner näheren Erörterung, ob in der heutigen Zeit das Urinieren im Stehen als solches eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache darstellt. Selbst wenn man dies zugunsten der Vermieterin verneinen würde, würde es jedenfalls an einem Verschulden der Mieter fehlen.**
- 3. Dass das Urinieren im Stehen derartige Auswirkungen haben kann, dürfte im Allgemeinen unbekannt sein. Insoweit wäre es Sache der Beklagten gewesen, die Kläger auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbadens hinzuweisen.**
- 4. Trotz der in diesem Zusammenhang zunehmenden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet.**
- 5. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit - insbesondere weiblichen - Mitbewohnern, nicht aber mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2015; Az.: 42 C 10583/14

Das Amtsgericht Düsseldorf hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Dezember 2014 durch den Richter am Amtsgericht für Recht erkannt:

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt,

die Bankbürgschaft X valutierend über 3.032,10 Euro, an die Kläger herauszugeben sowie die Kläger als Gesamtgläubiger von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 330,28 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 13. Oktober 2014 freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Auf die Widerklage werden die Kläger als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagte 45,26 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22. Juli 2014 zu zahlen sowie die Beklagte von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 70,20 Euro seit dem 4. September 2014 freizustellen.

Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 18 % und die Beklagte zu 82 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jeder Partei wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die jeweils andere Partei Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger waren Mieter, die Beklagte war Vermieterin einer Wohnung.

In § 10 2. des Mietvertrages ist aufgeführt, dass während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nach Bedarf durchzuführen sind.

In § 10.3 ist aufgeführt, dass der Mieter die Kosten notwendiger Arbeiten zu bestimmten Prozentanteilen zu tragen hat, wenn der Beginn des Mietverhältnisses bzw. die Schönheitsreparatur während der Mietzeit länger als ein bestimmter Zeitraum zurückliegen.

Weiter heißt es dort:

"Eine Kostenbeteiligung nach Maßgabe der vorstehend angegebenen Quoten kann der Mieter dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen, zu deren Vornahme er durch den Mietvertrag verpflichtet war, bei Beendigung des Mietvertrages sach- und fachgerecht ausführt.

Ist bei Beendigung des Mietverhältnisses der Fristenplan zur Vornahme der Schönheitsreparaturen für einzelne Räume abgelaufen und kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zur sach- und fachgerechten Renovierung dieser Räume nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, die Renovierungsarbeiten selbst in Auftrag zu geben und die hierfür erforderlichen Kosten, den Mietausfall und alle sonstigen durch den Verzug des Mieters entstandenen Schäden vom Mieter ersetzt zu verlangen."

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf Bl. 8 GA Bezug genommen.

In § 14 1. a) heißt es:

"Mit dem Mieter wurde zusätzlich folgende Individualvereinbarung getroffen: Da es sich um eine Mischimmobilie (Wohn- und Gewerbeflächen) handelt übernimmt der Mieter zusätzlich die anteilig Kosten der Hausverwaltung in Höhe von derzeit monatlich 18,50 Euro inkl. MwSt. Diese ist in den o.g. Vorauszahlungen unter § 4 bereits enthalten und wird mit der Nebenkostenabrechnung einmal jährlich abgerechnet."

Die Kläger leisteten zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft X über einen Betrag von 3.032,10 Euro.

Die Kläger sprachen die Kündigung des Mietverhältnisses zum 28. Februar 2014 aus. An diesem Tag erfolgte auch die Rückgabe der Wohnung.

Es wurde ein Abnahmeprotokoll erstellt. In diesem ist u a aufgeführt, dass in einzelnen Räumen teilweise Wände und die Decke nicht gestrichen sind und ins Bad sowie im Gäste-WC der Boden verschmutzt sei.

Außerdem heißt es dort "Küche Backofen beschädigt, Ceranfeld mit Kratzern, Macke in Arbeitsplatte."

Das Protokoll ist von den Vertretern der beiden Parteien unterschrieben.

Die Kosten für die Erneuerung des Griffes des Backofens liegen bei 45,26 Euro.

Mit Schreiben vom 7. April 2014 forderten die Kläger die Hausverwaltung der Beklagten auf, die Kautionsabrechnung zurückzuerstatten.

Die Beklagte erteilte mit Schreiben vom 28. Mai 2014 eine Kautionsabrechnung, wonach ein Guthaben der Kläger über 127,22 Euro bestehe.

Mit Schreiben vom 11. Juli 2014 erteilte die Beklagte eine Nebenkostenabrechnung für die Zeit vom 1. Oktober 2012 bis zum 31. Dezember 2013 über einen Nachzahlungsbetrag von 139,58 Euro. Wegen der Einzelheiten der Abrechnung wird auf Bl. 40 GA Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 5. September 2014 hat die Beklagte eine korrigierte Nebenkostenabrechnung vom 2. September 2014 für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 über einen Nachzahlungsbetrag von 342,78 Euro erteilt. Insoweit wird auf Bl. 43 GA Bezug genommen.

Die Klägerin behauptet:

Die Passagen "Boden verschmutzt" seien in dem von der Mutter der Klägerin zu 2) unterzeichneten Protokoll nicht aufgeführt gewesen. Die in dem Protokoll aufgeführten Malerarbeiten seien am 11. März 2014 fachmännisch durchgeführt worden. Der Zustand des Cerankochfelds und der Arbeitsplatte falle unter vertragsgemäßen Gebrauch.

Die Kläger verlangen die Herausgabe der Bankbürgschaft sowie die Rückzahlung der monatlich gezahlten Hausverwaltungskosten von 18,50 Euro für die Dauer von 54 Monaten abzgl. 45,26 Euro für den beschädigten Backofengriff.

Die Klägerin beantragt.

die Beklagte zu verurteilen,

1. die Bankbürgschaft X valutierend über 3.032,10 Euro, an die Kläger herauszugeben.

2. an die Kläger 953,74 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Klagezustellung zu zahlen,

3. die Kläger als Gesamtgläubiger von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 330,28 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Im Wege der Widerklage beantragt die Beklagte,

die Kläger als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 3.044,46 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22. Juli 2014 zu zahlen, sowie die Klägerin von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 368,66 Euro nebst Zinsen in vorgenannter Höhe seit Rechtshängigkeit freizustellen.

Die Kläger beantragen,

die Widerklage abzuweisen

Die Beklagte behauptet:

Es seien keine nachträglichen Änderungen an dem Abnahmeprotokoll vorgenommen worden. Etwaige durchgeführte Malerarbeiten seien derart unfachmännisch gewesen, dass sie nicht abnahmefähig gewesen seien. Die Malerarbeiten hätten nachgearbeitet werden müssen. Die Böden im Bad und Gäste-WC seien stark verschmutzt gewesen. Die Verschmutzung sei derart tief greifend gewesen, dass eine Auswechslung der Marmorböden erforderlich gewesen sei. Die Verunreinigungen seien mit handelsüblichen Reinigungsmitteln nicht zu beseitigen gewesen. Der Kostenaufwand für die Auswechslung der Marmorböden habe 1.935,90 Euro brutto betragen.

Für die durchzuführenden Malerarbeiten seien Kosten von 769,79 Euro und 153,93 Euro erforderlich gewesen.

Die Regelung hinsichtlich der Hausverwalterkosten habe zur Disposition der Parteien gestanden.

Das Gericht hat Beweis erhoben nach Maßgabe des Beweisbeschlusses vom 30. September 2014 (Bl. 102 f. GA). Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift vom 9. Dezember 2014 (Bl. 146 f. GA).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet, die Widerklage ist nur zu einem geringen Teil begründet.

Zunächst ist die Klage zulässig. Insbesondere ist die Beklagte parteifähig. Es handelt sich bei der Beklagten um eine rechtsfähige Partei, die als solche verklagt werden kann.

Die Klage ist teilweise begründet.

Zunächst steht den Klägern gegenüber der Beklagten ein Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde zu.

Die Kläger sind insoweit aktivlegitimiert, weil sie Vertragspartner der Beklagten sind.

Auch wenn die Bürgschaft von Y erstellt und von dieser an die Beklagte übersandt worden ist, handelt es sich gleichwohl rechtlich um ein Leistungsverhältnis zwischen den Klägern und der Beklagten.

Dementsprechend ist die Beklagte als Vermieterin grundsätzlich verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Bürgschaft an die Kläger herauszugeben. Die Beklagte kann sich diesem Zusammenhang auch nicht mit Erfolg darauf berufen, die Bürgschaftsurkunde sei auf X ausgestellt worden. Es kommt in diesem Zusammenhang nicht darauf an, auf wen die Bürgschaftsurkunde ausgestellt worden ist. Entscheidend ist allein, dass die Bürgschaft ausgegeben wurde zur Erfüllung des ursprünglich bestehenden Anspruchs der Beklagten auf die Stellung einer Mietsicherheit.

Das entsprechende Schreiben ist zwar an die vorgenannte Firma adressiert worden. Dies geschah allerdings ersichtlich in deren Eigenschaft als Vertreterin der Beklagten. Dies ergibt sich bereits aus dem Rubrum der Bürgschaft vom 1. September 2009.

Die Kläger haben nach der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Ablauf einer angemessenen Prüfzeit einen Anspruch auf Herausgabe der Mietsicherheit. Auf etwaige Gegenansprüche der Beklagten kommt es in diesem Zusammenhang nicht

an, da die Beklagte die Mietsicherheit nicht in Anspruch genommen und die Inanspruchnahme auch nicht angekündigt hat. Die Beklagte hat insoweit auch kein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht.

Darüber hinaus haben die Kläger gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 330,28 Euro aus § 280 Abs. 1 BGB.

Der Anspruch ergibt sich zumindest daraus, dass die Beklagte - wie noch auszuführen sein wird - die Kläger zu Unrecht auf Schadensersatz in Höhe von 2.999,20 Euro in Anspruch genommen hat. Dies stellt eine schuldhaft vertragliche Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch der Kläger auf Erstattung ihrer außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten begründet.

Anzusetzen ist in diesem Zusammenhang zumindest ein Streitwert von 2.999,20 Euro. Es errechnet sich dabei ein Erstattungsanspruch in Höhe einer 1.6 Gebühr zuzüglich einer Auslagenpauschale von 20,- Euro sowie die gesetzlichen Mehrwertsteuer. Dies macht zumindest den von den Klägern geltend gemachten Betrag von 330,28 Euro aus.

Der zuerkannte Zinsanspruch ergibt sich aus § 291 BGB.

Der darüber hinausgehend geltend gemachte Zahlungsanspruch in Höhe von 953,74 Euro besteht demgegenüber nicht.

Der Anspruch ergibt sich nicht aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die Beklagte einen Anspruch auf die Zahlung von anteiligen Kosten der Hausverwaltung über 18,50 Euro hatte.

Selbst wenn man dies zu Gunsten der Kläger verneinen würde, bestünde ein Rückzahlungsanspruch nicht. Ein etwaiger Rückzahlungsanspruch wäre nämlich nach § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ausgeschlossen.

Ausweislich des Mietvertrages sollten die Kosten der Hausverwaltung mit der Nebenkostenabrechnung einmal jährlich abgerechnet werden. Die Abrechnung sollte dementsprechend Bestandteil der Nebenkostenabrechnung sein.

Insoweit wäre es Sache der Kläger gewesen, gegen jede einzelne Nebenkostenabrechnung, in der die Kosten der Hausverwaltung aufgeführt waren, entsprechende Einwände innerhalb eines Jahres zu erheben. Dass sie dies getan haben, haben die Kläger nicht dargetan. Vor diesem Hintergrund sind nachträgliche Einwendungen der Kläger und damit auch ein entsprechender Rückforderungsanspruch ausgeschlossen.

Die Widerklage ist lediglich in Höhe eines Betrages von 45,26 Euro begründet. Unstreitig steht der Beklagten ein Ersatzanspruch in Höhe des vorgenannten

Betrages wegen der Beschädigung des Griffes des Backofens zu. Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass der insoweit bestehende Anspruch der Beklagten nicht gemäß § 389 BGB durch Aufrechnung mit einem Rückforderungsanspruch der Kläger wegen der Hausverwalterkosten erloschen ist.

Der insoweit zuerkannte Zinsanspruch beruht auf § 291 BGB.

Darüber hinaus steht der Beklagten ein Anspruch auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten aus § 280 Abs. 1 BGB in Höhe eines Betrages von 70,20 Euro zu. Der Anspruch errechnet sich aus einer 1,3 Geschäftsgebühr aus einem Streitwert von 45,26 Euro zuzüglich einer Auslagenpauschale von 20 % und der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Die darüber hinausgehende Widerklage ist demgegenüber unbegründet.

Zunächst steht der Beklagten kein Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Erneuerung der Marmorböden im Bad und Gäste-WC über 1 935,90 Euro aus § 280 Abs. 1 BGB zu.

Es fehlt insoweit jedenfalls an einem Verschulden der Kläger an einer etwaigen Beschädigung des Bodens.

Dies ergibt sich völlig eindeutig aus der Aussage des von der Beklagten selbst benannten Zeugen.

Dieser hat glaubhaft bekundet, dass die Abstumpfung des Marmorbodens in beiden Räumen ringsum den eigentlichen Toilettenbereich aufgetreten ist. Vor diesem Hintergrund ist bei verständiger Würdigung davon auszugehen, dass die Abstumpfung des Marmorbodens nicht durch die Verwendung eines ungeeigneten Reinigungsmittels, sondern durch herumspritzenden Urin entstanden ist.

Anders ließe sich nicht erklären, warum lediglich im eigentlichen Bereich um die Toilette herum die Abstumpfungen aufgetreten sind. Würden diese auf der Verwendung eines ungeeigneten Reinigungsmittels beruhen, hätte es nahegelegen, dass derartige Abstumpfungen im gesamten Fußbodenbereich aufgetreten wären. Es erscheint nämlich völlig lebensfremd, dass der unmittelbare Bereich um die Toilette herum mit einem anderen Mittel gereinigt worden ist als der übrige Fußbodenbereich.

Es bedarf vorliegend keiner näheren Erörterung, ob in der heutigen Zeit das Urinieren im Stehen als solches eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache darstellt. Selbst wenn man dies zugunsten der Beklagten verneinen würde, würde es jedenfalls an einem Verschulden der Kläger fehlen. Trotz der in diesem Zusammenhang zunehmenden Domestizierung des Mannes ist das Urinieren im Stehen durchaus noch weit verbreitet. Jemand, der diesen früher herrschenden Brauch noch ausübt, muss zwar regelmäßig mit bisweilen erheblichen Auseinandersetzungen mit - insbesondere weiblichen - Mitbewohnern, nicht aber

mit einer Verätzung des im Badezimmer oder Gäste-WC verlegten Marmorbodens rechnen.

Dass das Urinieren im Stehen derartige Auswirkungen haben kann, dürfte im Allgemeinen unbekannt sein. Insoweit wäre es Sache der Beklagten gewesen, die Kläger auf die besondere Empfindlichkeit des Fußbadens hinzuweisen. Dem entspricht auch die Angabe des Zeugen, dass er Kunden in deren Auftrag er vergleichbare Böden verlegt, regelmäßig besondere Pflegehinweise erteilt. Das Gericht hält den Zeugen auch für glaubwürdig. Die Aussage des Zeugen ist in sich völlig schlüssig und frei von Widersprüchen. Der Zeuge war erkennbar um die Wahrheit bemüht. Benachteiligungstendenzen zu Lasten der Beklagten sind nicht ansatzweise zu erkennen. Ohne die Erteilung eines entsprechenden Hinweises kann jedenfalls den Klägern ein Verschulden nicht zur Last gelegt werden, so dass ein entsprechender Schadensersatzanspruch der Beklagten nicht besteht.

Die Beklagte hat auch keinen Anspruch auf Erstattung der Malerkosten über 769,79 Euro und 153,93 Euro. Dabei kann dahingestellt bleiben, in welchem Zustand sich die Wände und Decken zum Zeitpunkt des Auszuges der Kläger befunden haben.

Die Kläger waren nämlich zu einer Auszugsrenovierung bzw. zur Übernahme ihrer Kosten nicht verpflichtet. Die Regelung unter § 10 Nr. 3 enthält nämlich starre Fristen, was deren Unwirksamkeit zur Folge hat.

Die Beklagte hat darüber hinaus keinen Anspruch auf Zahlung eines Betrages von 139,58 Euro aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013. Die insoweit erteilte Abrechnung ist nämlich nicht ordnungsgemäß erstellt und damit formell unwirksam.

Die ursprüngliche Abrechnung vom 11. Juli 2014 ist bereits deswegen nicht ordnungsgemäß, weil sie sich über einen Abrechnungszeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt.

Auch die mit Schriftsatz vom 5. September 2014 eingereichte Abrechnung ist nicht ordnungsgemäß erfolgt und damit formell unwirksam. Der Abrechnung ist eindeutig zu entnehmen, dass die gesamten Kosten der Einzelpositionen aus der ursprünglichen Abrechnung vom 11. September 2014 übernommen und dann auf 12 Monate heruntergerechnet wurden. Faktisch sind damit wiederum Kosten über einen Zeitraum von 14 Monate der Abrechnung zu Grunde gelegt und dann lediglich auf 12 Monate verteilt worden. Dies stellt keine zulässige Berechnungsweise dar.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert

Klage: 1.453,74 Euro (Klageantrag zu 1: 500,- Euro; Klageantrag zu 2: 953,74 Euro),

Widerklage: 3.044,46 Euro (die Streitwerte von Klage und Widerklage sind zu addieren)

