



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 26.02.2015
Becker, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

Vert.	Frei not.	Kfz NKA	MdL:
RA	EINGEGANGEN		Wen- nen.
SB	05. MRZ. 2015		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zeh- lung
zdA			Stel- lung

In dem Rechtsstreit

der ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Lendorff~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Lendorff~~

gegen

~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Lendorff~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Lendorff~~

hat die 10. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 05.02.2015
durch die Richterin am Amtsgericht Lendorff

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 100,00 EUR (in Worten: einhundert Euro) nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 03.01.2014 sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 83,54 EUR zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits sowie die außergerichtlichen Kosten der Streitverkündeten werden der Klägerin zu 87 % und dem Beklagten zu 13

% auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Forderungen aus einem ehemaligen Pachtverhältnis.

Die Klägerin vermietete dem Beklagten mit Pachtvertrag vom 11.3.2006 gewerbliche Nutzflächen zum Betrieb eines Versicherungsbüros im Gebäude ~~613 333 060 010~~ in Bottrop. In § 10 Abs. 7 des Pachtvertrages vereinbarten die Parteien, dass der Beklagte vor einer Montage von Werbeträgern an der Außenfassade des Hauses das schriftliche Einverständnis der Klägerin einholen muss, für alle Schäden haftet, die im Zusammenhang mit von ihm vorgenommenen Baumaßnahmen entstehen und sich verpflichtet, die Schäden an der Fassade zu beseitigen, die durch Anbringen von Werbeträgern aller Art entstehen.

Während der Pachtzeit brachte der Beklagte mit Einverständnis der Klägerin an der Front des Hauses ein großes Reklameschild an. Zu einem nicht näher angegebenen Zeitpunkt danach ließ die Klägerin das Reklameschild abmontieren, um die Fassade dämmen und neu streichen zu lassen. Nach Fertigstellung der Arbeiten ließ sie das Schild wieder anbringen. Als der Beklagte die Räumlichkeiten verließ, wurde das Reklameschild durch die Streitverkündete in seinem Auftrag abgebaut.

Der Beklagte weigerte sich, weitere Malerarbeiten und Ausbesserungsarbeiten an der Fassade vorzunehmen. Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.12.2013 an den Beklagtenvertreter wurde der Beklagte aufgefordert 1565,35 € zu zahlen. Diese Summe setzt sich zusammen aus Kosten für Malerarbeiten von 1299,50 € netto, Kosten für einen Schlüsseldienst in Höhe von 110,85 € sowie Heizkostenvorauszahlungen aus dem Jahr 2013 zuzüglich Mahnkosten in Höhe von 155 €. Der Klägerin entstanden dafür außergerichtliche Rechtsordnungskosten in Höhe von 139,83 €.

Ursprünglich hatte die Klägerin im Mahnbescheidverfahren einen Anspruch auf Zahlung von 1575,35 € und Nebenforderungen von 139,83 € gegen den Beklagten geltend gemacht.

Während der Rechtshängigkeit des Rechtsstreites zahlte der Beklagte an die Klägerin 110,85 €.

Die Klägerin erklärte die Rücknahme der Klage in Höhe von 155 € und beantragt nunmehr,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 1565,35 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten Seitenwechsel 20.2.2014 abzüglich am 16.6.2014 gezahlter 110,85 € zu zahlen und erklärte den Rechtsstreit in Höhe von 110,85 € für erledigt.

Der Beklagte schloss sich der Erledigungserklärung an, stimmte der Klagerücknahme nicht zu und beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass Abnutzungsspuren an der Fassade Folgen der bestimmungsgemäßen Nutzung der Mieträume seien. Er rügt das Fehlen einer Aufforderung seitens der Klägerin an ihn, die Außenfassade zu streichen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur zum Teil begründet.

1. Schadensersatzanspruch

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 100 Euro aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. § 535 BGB.

Die Parteien haben im Pachtvertrag vereinbart, dass der Mieter für alle Schäden haftet, die durch das Anbringen von Werbeträgern aller Art entstanden sind. Aus den von der Klägerin übergebenen Fotos Bl. 14- 16, Umschlag 51 a der Akte ergibt sich eine farbliche Abweichung im Bereich des angebrachten Schildes, da dort die Dämmung der Hauswand weniger Schmutzanhaftungen aufweist als an den nicht durch das Schild bedeckten Wandbereichen, sowie mindestens 5 geschlossene Dübellöcher ohne bedeckenden Farbanstrich.

Nach Ansicht des Gerichtes handelt es sich bei dem Farbunterschied im Bereich des angebrachten Schildes um eine mit der Anbringung des Schildes verbundene und damit durch den vertragsgemäßen Gebrauch verursachte Abnutzung gemäß § 538 BGB, die der Mieter nicht zu vertreten hat.

Lediglich die Dübellöcher stellen einen Schaden im Sinne der hier auf den Mieter übertragenen Reparaturpflichten dar. Während bei Wohnungsmietverträgen das

Anbringen von Dübeln in Wohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört, so gilt dies jedenfalls nicht für durch Dübel angebrachte Werbeschilder an der Außenfassade von Gewerbeeinheiten (Gather/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage 2003, § 546 Rn. 97f). Hier haben die Parteien gerade bezüglich des Werbeschildes an der Außenfassade eine Übertragung der Reparaturpflicht auf den Beklagten vereinbart. Daher ist der Beklagte verpflichtet, die Dübellöcher nicht nur zu verschließen wie durch die Streitverkündete erledigt, sondern auch farblich so zu gestalten, dass sie nicht augenscheinlich an der Fassade auffallen.

Die Kosten einer solchen farblichen Gestaltung schätzt das Gericht nach § 287 ZPO auf 100,00 Euro, wobei neben dem Arbeitslohn für die Malerarbeiten auch die Kosten für die Farbe zu berücksichtigen sind, welche hier aufgrund der Erforderlichkeit einer besonderen Anmischung zur Angleichung an die bereits nachgedunkelte Fassadenfarbe höher ausfallen als es bei Kauf einer Standardwandfarbe üblich ist.

Die Verpflichtung des Beklagten entfällt nicht wegen der nach Erstanbringung durch ihn erfolgten Abnahme und Neuanbringung aufgrund der Fassadenmodernisierung durch die Klägerin. Zwar sind die jetzt streitgegenständlichen Dübellöcher auf Veranlassung der Klägerin zur Neuanbringung des Werbeschildes nach Fertigstellung der Modernisierung entstanden, aber sie dienen dem vom Beklagten gewünschten und für ihn angebrachten Werbeschild und sind daher ihm zuzurechnen.

Soweit der Beklagte rügt, er sei vor der Geltendmachung von Schadensansprüchen nicht von der Klägerin aufgefordert worden, die Außenfassade zu streichen, so ist eine solche Aufforderung auch nicht Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB.

2. Heizkosten-Vorauszahlung

Der Beklagte hat in die von der Klägerin nach Beginn der mündlichen Verhandlung erklärte Klagerücknahme in Höhe von 155,00 EUR nicht eingewilligt.

Soweit die Klägerin ihren ursprünglichen Zahlungsantrag bereits in der Verhandlung am 11.09.2014 gestellt hat, so ist über ihn durch Sachurteil zu entscheiden (vgl. Greger/Zöller, ZPO 29. Aufl. 2012, § 137 Rn 2, § 269 Rn. 16).

Nach der von der Klägerin eingereichten Anlage Bl. 20 d. A. handelt es sich bei der Forderung von 155,00 Euro um Abschlagsforderung für die Monate Februar und März 2013 zuzüglich Rücklastgebühren und Mahngebühren. Aufgrund des Zeitablaufs und der unstreitigen Beendigung des Mietverhältnisses liegt bezüglich dieses Abrechnungszeitraumes Abrechnungsreife vor, so dass Vorauszahlungen nicht mehr gefordert werden können.

3. Schlüsselkosten

Soweit die Parteien übereinstimmend die Erledigung dieser Position aufgrund der Zahlung durch den Beklagten nach Rechtshängigkeit erklärt haben, so ist diesbezüglich nur noch über die Kosten gemäß § 91 a ZPO zu entscheiden. Nach dem bisherigen Vorbringen der Parteien bestehen an der ursprünglichen Berechtigung der diesbezüglichen Klageforderung keine Bedenken. Es war daher davon auszugehen, dass der Beklagten diesbezüglich unterlegen wäre.

4. Rechtsverfolgungskosten

Die Klägerin hat aufgrund der Schadensersatzansprüche auch einen Anspruch auf Ersatz der ihr für die außergerichtliche Rechtsverfolgung entstandenen Kosten, die sich nach einem Geschäftswert von 210,85 Euro und einer Mittelgebühr von 1,3 richten und demnach 58,50 Euro zzgl. Pauschale von 11,70 Euro und 19 % Mehrwertsteuer auf 83,54 Euro belaufen.

5. Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 a, 92 ZPO. Die Nebenentscheidungen folgen zur Vollstreckbarkeit folgen aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.565,35 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt

vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Lendorff

Beglaubigt

Becker

Justizbeschäftigte

