

12 C 304/14

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 30.06.2015

Rügener, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Frist not.	KR/ KGA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kont-nan.
SB	15. JULI 2015		Rück-spr.
Rück-spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah-lung
zDA			Stel-lung

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn ~~Christian Düger, Hegestraße 107, 46236 Gladbeck,~~
2. des Herrn ~~Theodor Döwelen, Hegestraße 27, 46236 Gladbeck,~~
3. des Herrn ~~Walter Döwelen, Hegestraße 27, 46236 Gladbeck,~~

Kläger und Widerbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Dr. Grottel & Kollegen,~~
~~Essener Straße 89, 46236~~
 Gelsenkirchen-Buer, ,

gegen

Herrn ~~Wolfgang Birk, Grottelstraße 29, 46236 Böttrop,~~
 Beklagten und Widerklägers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
 46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Gladbeck
 auf die mündliche Verhandlung vom 09.06.2015
 am 30.06.2015
 durch den Richter am Amtsgericht Rummeling
 für Recht erkannt:

Die Klage und die Widerklage werden abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 9/10, der Beklagte trägt 1/10.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Jede Partei kann die Vollstreckung der jeweils anderen Partei gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 11 % über dem vollstreckbaren Betrag abwenden, wenn nicht zuvor die vollstreckende Partei in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Die Kläger nehmen den Beklagten auf Schadensersatz wegen Verschlechterung einer Mietwohnung nach Vertragsbeendigung in Anspruch.

Die Kläger behaupten, zwischen den Parteien gelte ein Mietvertrag fort, der am 12.04.2008 zwischen den Klägern zu 2) und 3) und einer weiteren Person, sowie dem Beklagten und seiner Ehefrau geschlossen wurde. In einer Zusatzvereinbarung vom 12.12.2011 sei lediglich der Kläger zu 1) mit in das Mietverhältnis aufgenommen worden. Ein neuer Mietvertrag sei nicht geschlossen worden.

Bei Anmietung sei die Wohnung frisch renoviert gewesen. Die erforderlichen, nach dem Mietvertrag geschuldeten Schönheitsreparaturen seien nicht durchgeführt worden. Das Objekt habe deshalb bei Rückgabe 2014 erhebliche Mängel aufgewiesen. So seien Wände in knalligen Farben gestrichen worden, Heizkörper mit Farbe beschmiert, Bodenbeläge nicht entfernt und Dübellöcher zurückgelassen worden. Die Tür des Badezimmers sei beschädigt und Fliesen beklebt worden.

Die Kläger sind der Ansicht, ihnen sei ein Schaden von insgesamt 4.372,30 € entstanden, den sie vom Beklagten ersetzt verlangen könnten.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 4.372,30 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen und die Kläger von vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 708,88 € gegenüber ihren Rechtsanwälten freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen und widerklagend den Beklagten von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 492,54 € gegenüber seinem Prozessbevollmächtigten freizustellen.

Die Kläger beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Der Beklagte bestreitet die Fortexistenz des Mietvertrages vom 12.04.2008. Am 12.02.2011 sei keine Zusatzvereinbarung beschlossen worden, vielmehr sei ein neuer Mietvertrag geschlossen worden, wobei sich bei Abschluss dieses Mietvertrages die Wohnung bereits in dem Zustand befunden habe, in dem sie dann später auch an die Kläger zurückgegeben worden sei. Ansprüche aus Verschlechterung bestünden dementsprechend nicht.

Wegen des weiteren umfangreichen Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Den Klägern steht der geltend gemachte Anspruch aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt zu. Die Klage ist weder dem Grunde noch der Höhe nach berechtigt.

Die Berechnung der Schadensersatzansprüche der Kläger ist nicht nachvollziehbar. So werden etwa Kosten für das Abdecken des Bodens für Streifarbeiten geltend gemacht, obwohl anschließend die Kosten für die Entfernung des Bodens in Ansatz gebracht werden. Wofür man einen Boden, den man anschließend herausreißt, abdecken muss, erschließt sich dem Gericht nicht. Auf die insoweit bestehenden Probleme der Höhe nach kommt es jedoch vorliegend schon deshalb nicht an, weil ein vertraglicher Anspruch zwischen den Parteien auf Schadensersatz für Mängel des Objekts nicht besteht.

Die Behauptung der Kläger, zwischen den Parteien sei kein neuer Mietvertrag sondern lediglich eine Zusatzvereinbarung geschlossen worden, ist auf der Grundlage des von der Beklagtenseite tatsächlich vorgelegten neuen Mietvertrages, der neben den Klägern zu 2) und 3), die ursprünglich schon Parteien des früheren Vertrages waren, sowie dem Kläger zu 1) der neu hinzugekommen ist, für den ausgeschiedenen Vermieter ~~Christophes Müller~~, auch vom Beklagten und dessen Sohn unterschrieben worden ist. Auf Beklagtenseite ist also die Ehefrau des Beklagten nach Trennung ausgeschieden, während der Sohn neu hinzugekommen ist. Der Austausch der Parteien auf beiden Seiten sowie die Verwendung eines neuen handelsüblichen Mietvertragformulars lassen den Schluss, dass hier lediglich eine Vereinbarung zur Verlängerung des alten Vertrages und zum Austausch der Parteien geschlossen werden sollte, aus Sicht des Gerichts nicht zu. Unter diesen Umständen hätte es des Abschlusses eines neuen Vertrages auf einem entsprechenden Formular nicht bedurft. Die entsprechende Vereinbarung hätte vielmehr in anderer Form geschehen können und müssen. Der neue Vertrag, der schriftlich abgeschlossen ist und auch eine ausdrückliche Schriftformklausel für Änderungen in § 27 enthält, lässt eine Interpretation dergestalt, dass lediglich ein alter Vertrag fortleben sollte, aus Sicht des Gerichts nicht zu. Insoweit kommt es auch auf die Frage, welche Vorstellungen sich möglicherweise die Mutter des Klägers zu 1) hierzu gemacht hat nicht an, weshalb ihre Einvernahme als Zeugin nicht erforderlich ist. Selbst wenn die Zeugin die Vereinbarung im Sinne der Kläger verstanden hätte, heißt dies nicht dass dies auch die Beklagten so verstanden haben und dass sie sich auf eine entsprechende Vereinbarung eingelassen hätten. Gegen eine Fortsetzung des alten Vertrages spricht aus Sicht des Gerichts auch eindeutig, dass hier der Sohn des Beklagten einbezogen wurde, der den Vertrag mit unterschrieben hat, auch wenn sein Name im Kopf des Vertragsformulars, in der vom Beklagten überreichten Version, durchgestrichen ist. Dass der Sohn des Beklagten Verpflichtungen übernehmen wollte, die die nunmehr getrennt lebende Ehefrau des Beklagten irgendwann einmal eingegangen ist und insbesondere die Haftung für mögliche Schäden an dem Objekt insoweit übernehmen wollte, kann nicht ohne weiteres angenommen werden. Der Vertrag wäre insoweit ein echter Vertrag zu Lasten Dritter, nämlich in diesem Fall des Sohnes des Beklagten, was unzulässig wäre. Aufgrund aller Umstände ist deshalb aus Sicht des Gerichts von einem Neuvertrag auszugehen.

Die Behauptung des Beklagten, dass sich die Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages in dem Zustand befunden hat, in dem sie später

zurückgegeben wurde, ist nicht zu widerlegen. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte oder sein Sohn noch Renovierungsarbeiten hier durchgeführt hätten, liegen nicht vor. Ansprüche aus dem Altvertrag von 2008 können die Kläger jedoch nicht mehr geltend machen. Die Vertragslage zum Zeitpunkt des Abschlusses des Neuvertrages war diejenige, dass hier eine unrenovierte Wohnung vermietet wurde.

Im Übrigen ist der Vortrag der Kläger, die Wohnung sei im Zeitpunkt der Übernahme durch den Beklagten und seiner Ehefrau 2008 frisch renoviert gewesen, ebenfalls nicht haltbar. Die Kläger mussten einräumen, dass etwaige Arbeiten noch vom früheren Mieter durchgeführt wurden und zwar während seiner Besitzzeit. Wenn jedoch die Arbeiten mindestens ½ Jahr vor der Neuvermietung an den Beklagten und seine damalige Frau durchgeführt wurden, so ist die Wohnung nicht mehr in frisch renoviertem Zustand, wie von den Klägern behauptet.

Dass die Renovierungsklauseln, wie sie im vorliegenden Vertrag enthalten sind, der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zu Schönheitsreparaturen nicht standhalten, bedarf keiner weiteren Erörterung. Dass sich der Zustand des Objekts gegenüber der relevanten Vermietung (Neuvertrag 2011) in einer Weise verschlechtert hätte, die einen Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten rechtfertigen könnten, ergibt sich ebenfalls nicht. Unter den obwaltenden Umständen besteht deshalb kein Anspruch gegen den Beklagten und die Klage muss der Abweisung unterliegen.

Soweit der Beklagte mit der Widerklage vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten geltend macht, ist weder vorgetragen, wie sich der Anspruch zusammensetzt oder auf welcher Grundlage er berechnet wurde, noch ist trotz entsprechender Rüge der Kläger dargelegt, dass die Kosten in Rechnung gestellt wurden. Unter diesen Umständen ist deshalb ein fälliger Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten des Beklagten nicht erkennbar. Auch die Widerklage muss deshalb der Abweisung unterliegen.

Die Kostenentscheidung beruht unter Berücksichtigung der Abweisung der Widerklage auf § 92 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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.

Rummeling

Beglaubigt



Rügemer

Justizbeschäftigte

