

Ausfertigung

11 C 243/16



Verkündet am 12.01.2017

Dag
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

| | | | | |
|-------|----------------------|--|-----|--------|
| Verf. | Frst | | KR/ | Mot.: |
| RA | | | KSA | |
| SB | 07. FEB. 2017 | | | Kennr. |
| Rück | | | | risik. |
| opt | | | | Rück- |
| zöA | | | | spt. |
| | | | | Zahl- |
| | | | | lung |
| | | | | Stel- |
| | | | | lungn. |

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 12.01.2017
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 801,40 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem
30.09.2015 zu zahlen und die Klägerin gegenüber Rechtsanwalt Frank

Dohrmann in Höhe von 147,56 € an außergerichtlichen Anwaltskosten freizustellen.

im Übrigen h
Schäden zu b
Mängeln habe

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten dürfen die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung der Beklagten in der in Bottrop. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2013 und endete am 30.09.2015.

Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages vom 22.01.2013 wird auf Bl. 4-15 der Akte Bezug genommen.

Der vorliegenden Klage macht die Klägerin die Rückzahlung der gezahlten Kautions i.H.v. 800,00 € zuzüglich während der Mietzeit aufgelaufener Zinsen geltend.

Die Beklagte rechnete mit Schreiben vom 11.12.2015 (Bl. 16 der Akte) über die Kautions ab und machte dabei Gegenforderungen für Schäden in der Wohnung geltend.

Die Klägerin behauptet, sie habe keine Schäden in der Wohnung verursacht. Soweit Beschädigungen festgestellt worden seien, seien diese bereits bei Mietbeginn vorhanden gewesen.

am Übrigen habe die Beklagte die Klägerin zu keinem Zeitpunkt aufgefordert, Schäden zu beseitigen, so dass sie allenfalls einen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln habe, der allerdings bereits verjährt sei.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag von 801,40 € nebst 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.09.2015 zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop i.H.v. 147,56 € an außergerichtlichen entstandenen Rechtsanwaltskosten freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, bei Rückgabe der Wohnung seien erhebliche Schäden festgestellt worden, die sich aus dem Abnahmeprotokoll vom 28.09.2015 ergeben würden.

Insoweit wird auf Bl. 27 und 28 der Akte Bezug genommen.

Die Klägerin habe auch durch ihre Unterschrift auf dem Protokoll das Vorhandensein der Mängel bestätigt.

Für den Austausch des WC-Topfes habe die Beklagte an die Firma HSK Komplett GmbH einen Betrag i.H.v. 260,90 € bezahlt. Hinzu komme ein Betrag i.H.v. 550,52 € gem. Rechnung der Firma für den Austausch beschädigter Türen.

Mit dem Gesamtbetrag i.H.v. 811,42 € rechnet die Beklagte gegen die Forderung der Klägerin auf.

Im Übrigen behauptet die Beklagte, die Klägerin sei bei der Übergabe der Wohnung aufgefordert worden, die Mängel zu beseitigen. Erst nachdem sie die Mängel nicht beseitigt hätte, habe die Beklagte die oben genannten Firmen mit der Beseitigung der Mängel beauftragt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift des Sitzungsprotokolls vom 12.01.2017 (Bl. 55-56 der Akte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung der bei Beginn des Mietverhältnisses gezahlten Kautions zuzüglich der angelaufenen Zinsen in Höhe von unstreitig 801,40 €.

Gegenansprüche der Beklagten, mit denen sie aufrechnen könnte, bestehen nicht.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat die Beklagte nicht bewiesen, dass sie die Klägerin vor Beseitigung der behaupteten Mängel dazu aufgefordert hat, die Mängel zu beseitigen. Eine vorherige Aufforderung ist aber Voraussetzung dafür, dass der Vermieter den Mangel selbst beseitigen kann.

Soweit die Beklagte Ansprüche wegen des Austausches der beschädigten Türen i.H.v. 550,52 € geltend macht, ist die Voraussetzung für einen

ordnung der
Schadensersatzanspruch daher unabhängig davon, ob die Türen tatsächlich beschädigt waren, nicht erfüllt, da die Klägerin nicht unter Fristsetzung aufgefordert worden ist, die Schäden selbst zu beseitigen.

Der Zeuge hat dazu bekundet, er habe die Klägerin lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass sich ein Riss in der Flurtür befände und das Türblatt ausgewechselt werden müsse. Darin kann eine ordnungsgemäße Aufforderung zur Mangelbeseitigung nicht gesehen werden.

Soweit die Beklagte darüber hinaus einen Betrag i.H.v. 260,90 € aus der Rechnung der Firma vom 16.10.2015 bezüglich des Austausches eines Toilettentopfes nebst Spülkasten verlangt, ergibt sich aus der Beweisaufnahme zwar, dass der Zeuge die Klägerin aufgefordert hat, den verschmutzten Toilettentopf im Badezimmer zu reinigen. Wie der Zeuge weiterhin ausgeführt hat, hat die Klägerin den Toilettentopf bis zum Übergabetermin gereinigt.

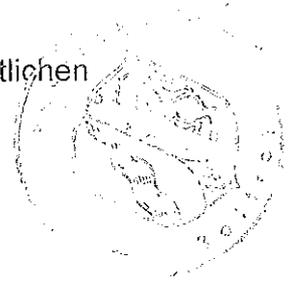
Soweit die Beklagte der Auffassung ist, trotzdem den Toilettentopf gegen einen neuen Toilettentopf austauschen zu müssen, können die Kosten hierfür nicht der Klägerin angelastet werden, da es zur üblichen Nutzung einer Mietsache gehört, den Toilettentopf zu benutzen. Auch bei Durchführung üblicher Reinigungen kann jedoch nicht völlig verhindert werden, dass sich Kalk- oder Urinsteinrückstände ablagern, die einen Toilettentopf als nicht mehr neu erscheinen lassen. Wenn die Beklagte als Vermieterin bei Beginn eines neuen Mietverhältnisses die Entscheidung trifft, einen solchen Toilettentopf auszutauschen, ist dies ihre eigene Entscheidung, die aber nicht dazu führen kann, dass mit den dafür anfallenden Kosten der Mieter belastet wird.

Anders zu beurteilen wäre dies nur für den Fall, dass es sich um eine ungewöhnlich starke Verschmutzung handelt, die aber im vorliegenden Fall nicht bewiesen ist.

Der Zeuge hat dazu lediglich bekundet, es seien nach Reinigung durch die Klägerin immer noch Verschmutzungen vorhanden gewesen, ohne dies näher zu konkretisieren.

Da insgesamt keine Ansprüche der Beklagten, mit denen sie aufrechnen könnte, vorliegen, war der Klage in vollem Umfang stattzugeben.

Der Zinsanspruch und der Anspruch auf Freistellung von vorgerichtlichen Anwaltskosten ergibt sich aus §§ 286 ff. BGB.



Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 801,40 Euro.

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.

Dr. Helf
Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt


Rodemerk, Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle