

Beglaubigte Abschrift

11 C 213/16



Verkündet am 20.04.2017

Rodemerck
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der Frau ~~Ulrike Grottel, Welfenmannstraße 24, 46236 Bottrop,~~
2. des Herrn ~~Manfred Schönmacht, Kettnerstraße 11, 46236 Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Frau ~~Marlene Drees, Hofmannstraße 9, 45909 Gelsenkirchen,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Störbech & Kollegen,
Gottfriedstraße 15, 46236 Bottrop~~

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 10.04.2017
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 1.266,41 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 979,97 €
seit dem 23.03.2016 und aus 286,44 € seit dem 25.05.2016 zu zahlen und

die Kläger gegenüber Rechtsanwalt Dohrmann in Höhe von 201,71 € an außergerichtlich entstandenen Kosten freizustellen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 39%, die Beklagte trägt 61%.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses ~~Kellereckstraße 10~~ in Bottrop.

Mit Mietvertrag vom 29.05.2008 vermieteten sie die Wohnung im Erdgeschoss an die Beklagte. Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf Bl. 6-13 der Akte Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 01.02.2015 kündigten die Kläger das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Unter dem Az. 11 C 311/15 war deshalb ein Rechtsstreit beim erkennenden Gericht anhängig. Dieser Rechtsstreit wurde durch Vergleich vom 12.11.2015 beendet. In diesem Vergleich verpflichtete sich die Beklagte, die Wohnung bis spätestens zum 31.12.2015 an die Kläger herauszugeben. Tatsächlich zog die Beklagte erst am 12.01.2016 aus der Wohnung aus.

Mit der vorliegenden Klage machen die Kläger zunächst Schadensersatzansprüche wegen der Entsorgung eines von der Beklagten im Keller verlegten PVC-Bodens geltend.

Sie tragen dazu vor, sie hätten am Tag nach der Übergabe vom 12.01.2016 festgestellt, dass sich unter dem PVC großflächig Schimmel gebildet hätte. Daraufhin sei die Beklagte mit Schreiben vom 25.02.2016 aufgefordert worden, die Mängel zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Nachdem die Beklagte die Frist hat verstreichen lassen, haben die Kläger die Mängelbeseitigung selbst durchgeführt und machen hierfür Kosten i.H.v. 979,97 € gemäß Rechnung der Firma ~~A...~~ vom 22.03.2016 (Bl. 21 der Akte) geltend.

Darüber hinaus machen die Kläger Nachzahlungsbeträge aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 i.H.v. 139,44 € und aus der Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 01.11.2014 bis 31.10.2015 i.H.v. 295,39 € geltend.

Wegen der Nebenkostenabrechnung wird auf Bl. 23 der Akte, wegen der Heizkostenabrechnung auf Bl. 69 ff. der Akte Bezug genommen.

Schließlich machen die Kläger eine Monatsmiete für den Monat Januar 2016 i.H.v. 490,00 € netto zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung i.H.v. 160,00 €, insgesamt 650,00 € geltend.

Sie tragen dazu vor, aufgrund des verspäteten Auszugs der Beklagten habe die neue Mieterin, die Zeugin ~~die Kläger~~ erst zu einem späteren Zeitpunkt in die Wohnung einziehen können und hätte daher trotz bereits erfolgter Kündigung der alten Wohnung in dieser verbleiben und die Miete zahlen müssen.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger ein Betrag i.H.v. 979,97 € nebst fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.03.2016 zu zahlen;
2. die Beklagte weiterhin zu verurteilen, an die Kläger ein Betrag i.H.v. 434,83 € nebst fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;
3. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger an weiteren Betrag i.H.v. 650,00 € nebst fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.01.2016 zu zahlen;

4. die Beklagte weiterhin zu verurteilen, die Kläger gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop i.H.v. 201,71 € an außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet mit Nichtwissen, dass sie die Wohnung am 12.01.2016 übergeben hat. Im Übrigen seien bei der Besichtigung der Wohnung und den dazugehörigen Räumen keine Mängelrügen durch die Kläger erhoben worden, vielmehr hätten die Kläger durch ihre Unterschrift auf dem Protokoll die Mangelfreiheit des Objekts bestätigt.

Im Übrigen bestreitet sie, dass es im Hinblick auf ihr Nutzungsverhalten zu einer Schimmelpilzbildung des PVC-Bodens gekommen ist.

Darüber hinaus bestreitet sie die Höhe der geltend gemachten Kosten für die Entsorgung des PVC-Bodens.

Hinsichtlich der Betriebskostenrechnung behauptet die Beklagte, sie sei erstmals mit der Klage vorgelegt worden, außerdem sei der Heizkostenabrechnung unvollständig, da nur eine Seite vorgelegt worden sei.

In der Betriebskostenabrechnung sei die Kostenposition „Allgemeinstrom“ nicht nachvollziehbar, da eine solche Position im Mietvertrag nicht vorgesehen sei. Sofern die Betriebskostenpositionen „Beleuchtung“ gemeint sei, bestreitet sie die Höhe der angegebenen Kosten.

Schließlich ist sie der Auffassung, die Position „Heizungswartung“ habe in der Betriebskostenabrechnung keinen Platz, gehöre vielmehr in die Heizkostenabrechnung.

Hinsichtlich der geltend gemachten Nutzungsentschädigung für Januar ist die Beklagte der Auffassung, sie schulde aufgrund des Auszuges vom 12.01.2016 allenfalls einen Teilbetrag i.H.v. 12/31 der Miete.

Schließlich rechnet sie mit der gezahlten Mietsicherheit i.H.v. 500,00 € hilfsweise auf.

Demgegenüber sind die Kläger der Auffassung, das Übergabeprotokoll erhebe keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da es sich bei der Schimmelbildung unter dem PVC-Boden um einen versteckten Mangel handele.

Die Betriebskostenabrechnung sei der Beklagten am 08.01.2016 in den Briefkasten geworfen worden, die Rügen der Beklagten seien pauschal und unsubstantiiert.

Hinsichtlich des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung für den Monat Januar bestehe ein Anspruch für den vollen Monat, da die Zeugin K wegen der verspäteten Räumung der Wohnung erst zum 01.02.2016 umgezogen sei und daher die Januarmiete an die Kläger nicht gezahlt habe.

Mit Schriftsatz vom 22.02.2017 haben die Kläger die vollständige Heizkostenabrechnung nachgereicht.

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

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen R K und A

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Niederschrift des Sitzungsprotokolls vom 12.01.2017 (Bl. 57-59 der Akte) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Klage ist nur zum Teil begründet. Die Kläger haben ein Anspruch i.H.v. 1166,41 € gegen die Beklagte. Dieser Betrag ergibt sich aus einem Schadensersatzanspruch wegen der Entsorgungskosten für den verschimmelten PVC-Boden i.H.v. 979,97 €, den Nachzahlungsbeträgen aus der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung in Höhe von insgesamt 434,83 € und einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung für die ersten 12 Tage im Januar 2016 i.H.v. 251,61 €. Vom Gesamtbetrag i.H.v. 1666,41 € ist ein Teilbetrag der unstreitig an die Kläger gezahlten Mietkaution i.H.v. 400,00 € abzuziehen, da die Beklagte mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung der Kautions aufgerechnet hat, so dass ein Betrag i.H.v. 1266,41 € verbleibt.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass der PVC-Boden in dem von der Beklagten angemieteten Kellerraum verschimmelt war und entsorgt werden musste. Dies ergibt sich aus den glaubhaften Aussagen der Zeugin ~~R. B.~~ und des Zeugen ~~A. G.~~. Letzterer hat auch glaubhaft bekundet, dass die von ihm in Rechnung gestellten Kosten für die Entsorgung angesichts des Umstandes, dass es sich um Sondermüll handelt, angemessen sind, so dass das erkennende Gericht von einem Schadensersatzanspruch in der geltend gemachten Höhe von 979,97 € ausgeht.

Darüber hinaus haben die Kläger ein Anspruch auf Nachzahlung in Höhe von insgesamt 434,83 € aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 und der Heizkostenabrechnung für 2015.

Soweit die Beklagte die Unvollständigkeit der Heizkostenabrechnung zu Recht gerügt hatte, haben die Kläger nach Aufforderung durch das erkennende Gericht die komplette Heizkostenabrechnung nachgereicht. Einwendungen gegen die Heizkostenabrechnung sind danach von der Beklagten nicht mehr erhoben worden.

An der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts nichts auszusetzen. Die Position „allgemeine Stromkosten“ ist im Gegensatz zur Darstellung der Beklagten im Mietvertrag zwischen den Parteien enthalten. Die Positionen „Heizungswartung“ wäre zwar richtigerweise in der Heizkostenabrechnung aufzuführen, dies würde jedoch nur zu einer Verschiebung des hierfür fälligen Betrages von 41,65 € von der einen in die andere Abrechnung führen, so dass die Beklagte im Endeffekt den gleichen Nachzahlungsbetrag zu zahlen hätte.

Schließlich steht den Klägern ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung für den Monat Januar 2016 zu, allerdings nur für die ersten 12 Tage, da die Beklagte unstreitig am 12.01.2016 die Wohnung geräumt hat.

Soweit die Kläger der Auffassung sind, ihnen stehe der Beklagten gegenüber eine Nutzungsentschädigung für den gesamten Monat Januar zu, ist das erkennende Gericht der Auffassung, dass die Nachmieterin der Beklagten die anteilige Januarrente ab dem 13.01.2016 hätte übernehmen müssen. Die Zeugin ~~K...e~~ hat dazu bekundet, sie habe ihren Umzug am Tag der Übergabe, dem 12.01.2016 angefangen. Damit hat sie die Wohnung spätestens ab dem 13.01.2016 genutzt und war den Klägern gegenüber zur Zahlung der Miete verpflichtet. Wenn die Kläger aufgrund des Umstandes, dass es sich bei der Zeugin ~~K...e~~ um ihre Tochter handelt, für den Monat Januar von ihr keine Miete verlangt haben, kann sich dies nicht zum Nachteil der Beklagten auswirken. Soweit die Zeugin ~~K...e~~ noch Miete in der alten Wohnung für Januar 2016 zahlen musste und dies bei einem pünktlichen Auszug Anfang Januar 2016 nicht hätte tun müssen, bestünde abgesehen davon, dass entsprechendes von den Klägern nicht vorgetragen worden ist, allenfalls ein Anspruch der Zeugin ~~K...e~~ gegenüber der Beklagten.

Mit der Kautionszahlung kann nach Auffassung des erkennenden Gerichts grundsätzlich aufgerechnet werden, da weitere Schadensersatzansprüche von den Klägern nicht erhoben werden und erhebliche Nachzahlungen für das Jahr 2016 nicht zu erwarten sind, da die Beklagte lediglich 12 Tage im Januar die Wohnung bewohnt hat.

Insoweit hält es das Gericht für angemessen, wenn die Kläger einen Betrag in Höhe von 100,00 € einbehalten, so dass mit dem verbleibenden Betrag von 400,00 € aufgerechnet werden kann.

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

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 92 Abs. 1, 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.

Dr. Helf
Richter am Amtsgericht

Beglaubigt

Dag

Justizhauptsekretärin

