

Landgericht Detmold

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 202, 280, 281, 307, 546, 548 BGB

- 1. Der Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB wegen Beschädigungen, die während der Mietzeit entstanden sind, wird bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht durch einen Anspruch aus §§ 535, 546, 280, 281 BGB verdrängt. Einer Fristsetzung des Vermieters bedarf es insofern nicht.**
- 2. Eine Vereinbarung über die Verlängerung der Verjährungsfrist des § 548 BGB ist in den Grenzen des § 202 BGB wirksam.**

LG Detmold, Urteil vom 01.06.2011, Az.: 10 S 14/09

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Detmold vom 08.10.2008 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an den Kläger 11.000,11 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 750,-- EUR seit dem 05.09.2007, weiteren 750,-- EUR seit dem 05.10.2007 und weiteren 9.500,11 EUR seit dem 13.06.2008 (Beklagter zu 1) bzw. 16.06.2008 (Beklagte zu 2) zu zahlen.

Darüber hinaus werden die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger die außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 837,52 EUR zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.06.2008 zu zahlen.

Im Übrigen bleibt die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits I. Instanz trägt der Kläger 35 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 65 % nach einem Gegenstandswert von 16.811,89 EUR.

Von den Kosten des Rechtsstreits II. Instanz trägt der Kläger 38 % und die Beklagten tragen als Gesamtschuldner 62 % nach einem Gegenstandswert von 15.311,89 EUR.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 ZPO in Verbindung mit §§ 544 Abs. 1 S. 1 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist zum großen Teil begründet.

Wie bereits vom Amtsgericht rechtskräftig ausgeurteilt, hat der Kläger einen Anspruch auf ausstehende Mieten für die Monate September und Oktober 2007 in Höhe von 1.500 EUR. Dieser Betrag ist im neu gefassten Tenor enthalten.

Darüber hinaus hat der Kläger gegen die Beklagten Schadensersatzansprüche wegen der Beschädigung der Mietsache aus §§ 535, 280 Abs. 1 BGB (Schadensersatz neben der Leistung) in Höhe von 9.500,11 EUR.

Die Beklagten haben ihre mietvertraglichen Pflichten verletzt, weil sie während der Mietzeit umfangreiche, über den zulässigen Mietgebrauch hinausgehende, in die Substanz der Mietsache eingreifende Umbauarbeiten vorgenommen haben und durch diese Beschädigungen den Mietgegenstand vertragswidrig gebraucht haben. Nach § 20 Ziff. 1 des zwischen den Parteien vereinbarten Mietvertrags durften die Mieter Veränderung an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, Verlegen von Fußbodenbelägen und dergleichen, nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters vornehmen. Eine solche schriftliche Erlaubnis hat der Kläger, abgesehen von der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 28.12.2006, in der die Veränderung der Hausisolierung genehmigt wurde, nicht erteilt. Darüber hinaus haben die Beklagten, soweit sie substanzverletzende Beschädigungen der Mietsache während der Mietzeit begangen haben, nicht bewiesen, dass eine zumindest mündliche Zustimmung des Vermieters zu etwaigen baulichen Veränderungen erteilt worden ist.

Der von der Kammer vernommene Zeuge G hat in diesem Zusammenhang lediglich bekunden können, dass er im Rahmen einer Besichtigung des angemieteten Hauses gehört haben will, wie der Kläger zum Beklagten zu 1.) gesagt haben soll, dass dieser in den Räumlichkeiten "schalten und walten könne, wie er wolle". Diese Äußerung habe der Zeuge als umfassende Genehmigung sämtlicher Bauarbeiten interpretiert. Dieser Interpretation der angeblichen Erklärung des Klägers folgt die Kammer indes nicht. Selbst wenn der Kläger diese Äußerung getan haben sollte, ist angesichts der klaren anderweitigen vertraglichen Regelung in dieser Äußerung, die der Zeuge isoliert als Gesprächsabschnitt einer längeren Unterhaltung wahrgenommen hat, keine generelle Zustimmung zu jeglichen, von den Mietern gewünschten Umbauarbeiten zu sehen. Es handelt sich allenfalls um eine pauschale Erklärung, die keinen eindeutigen rechtsverbindlichen Charakter hat.

Hiernach steht dem Kläger für die nicht genehmigten erheblichen Substanzeingriffe in die Mietsache während der Mietzeit grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB zu.

Dieser Anspruch wird auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht durch den Anspruch aus §§ 280, 281, 535 und 546 BGB verdrängt. Zwar betrifft § 281 BGB (Schadensersatz statt der Leistung) ausdrücklich Schäden, die durch Erfüllung oder Nacherfüllung des Leistungsanspruchs, also durch die Rückgabe der Mietsache

einschließlich aller dazugehörigen Teilleistungen mit Ausnahme der Pflicht zur Beseitigung von Schäden zurückzuführen sind, so dass man der Meinung sein könnte, dass sämtliche Rückgabepflichten nach § 281 BGB zu beurteilende Leistungspflichten sind, da sich die Rückgabe nach herrschender Meinung nicht in der bloßen Besitzverschaffung erschöpft; die Mietsache muss sich vielmehr - vorbehaltlich einer vertragsgemäßen Abnutzung - in dem Zustand befinden, den sie bei Mietbeginn hatte und der Mieter muss sie ggfls. in den Zustand zurückbringen. Dann könnte man aus dem Umstand, dass die Beseitigung von Beschädigungen Teil der Rückgabepflicht ist, folgern, dass sich der Rechtscharakter des Anspruchs durch die Vertragsbeendigung ändert und sich in eine Leistungspflicht im Sinne des § 281 wandelt. Dem ist jedoch mit Streyl (in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Aufl. 2011, § 546 a BGB RandZiff. 83) entgegenzuhalten, dass sich dem Vermieter wegen der Beschädigungen, die schon während der Mietzeit entstanden sind, nicht erschließt, dass - nur weil das Mietverhältnis beendet ist - eine Fristsetzung nach § 281 BGB zu erfolgen hat, um einen Schadensersatzanspruch durchzusetzen. Denn vor Vertragsbeendigung stand dem Vermieter der Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung seines Integritätsinteresses zu, so dass es für ihn nur von Nachteil wäre, wenn er seinen Schadensersatzanspruch nicht sogleich bei Feststellung der Beschädigung geltend machen würde, sondern erst nach Beendigung des Mietverhältnisses. Ein weiteres Argument, welches gegen die generelle Anwendung von § 281 BGB spricht, folgt darüber hinaus aus § 566 BGB und dem dieser Regelung immanenten Fälligkeitsprinzip, nach dem vor Eigentumsübertragung fällige Ansprüche beim Veräußerer verbleiben und danach fällig werdende Ansprüche dem Erwerber zustehen. Bei Beschädigung der Mietsache wird der Schadensersatzanspruch gem. § 280 Abs. 1 BGB sofort fällig. Das gilt unabhängig davon, ob man gem. § 249 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Geldersatz annimmt oder bis zur Vertragsbeendigung nur einen Anspruch auf Naturalrestitution gem. § 249 Abs. 1 BGB gewährt, indem man die Anwendbarkeit des § 249 Abs. 2 BGB ausschließt. Wird das Mietobjekt nach einer Beschädigung veräußert, verbleibt der Schadensersatzanspruch beim Veräußerer. Endet dann das Mietverhältnis, würde der Anspruch dann nicht untergehen, er würde sich aber in einen Leistungsanspruch auf Beseitigung wandeln, der erst nach Eigentumsübergang fällig würde. Dieser Anspruch stünde nach dem Fälligkeitsprinzip dem Erwerber zu, so dass aufgrund der Vertragsbeendigung ein Wechsel der Gläubiger eintreten würde (vgl. Streyl. a.a.O.).

Der Schadensersatzanspruch ist entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht verjährt. § 12 des schriftlichen Mietvertrags lässt die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in Abänderung der gesetzlichen Änderung in einem Jahr von dem Zeitpunkt an, in dem der Mieter die Mietsache zurückerhält, verjähren. Gleiches gilt für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung.

Nach der wohl herrschenden Meinung zu § 558 Abs. 1 BGB a.F. wurde eine Verlängerung der Verjährungsfristen als nicht zulässig angesehen, da § 558 BGB dem Rechtsfrieden diene und der Rechtssicherheit und deshalb zum Leitbild der Miete gehöre (vgl. Bub in Bub/Treyer, 3. Aufl., Kap. II RandNr. 556). Begründet wurde dies in erster Linie mit Rücksicht auf § 225 BGB a.F., wonach die Verjährung nicht durch Rechtsgeschäfte erschwert werden durfte.

Dies gilt nach Auffassung der Kammer nach der Neuregelung der Verjährungsfristen nicht mehr. § 202 BGB lässt nunmehr in den dort genannten Grenzen Vereinbarungen über Verjährungsregelungen grundsätzlich zu. Aus diesem Grund hält die Kammer die moderate Verlängerung von Verjährungsfristen für Vermieter und Mieter für zulässig (vgl. Streyl a.a.O., § 548 RandNr. 72). Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Schranken von § 307 BGB. Verjährungsvereinbarungen durch AGB-Klauseln, insbesondere solche über eine Verlängerung der Verjährungsfristen, erscheinen

zumindest dann als angemessen, wenn sie für beide Seiten gleichermaßen gelten (vgl. Streyll, a.a.O. mit weiteren Nachweisen).

Hiernach kann der Kläger Ersatz für folgende, von ihm geltend gemachten Schadenspositionen verlangen, weil hier eine ungenehmigte, über den gewöhnlichen Mietgebrauch hinausgehende Substanzschädigung vorliegt:

In der Küche wurde eine Gipskartonvorsatzschale vor der Zugangstür Flur/Küche ohne Zustimmung errichtet. Das Türblatt ist ausgehängt und entsorgt worden. Der Schaden kann durch Demontage und Entsorgung des bestehenden Futters und Schließen des Türdurchbruches mit einer Gipskartonwand beseitigt werden. Hierfür sind 200,-- EUR aufzuwenden.

Die Mieter haben ohne Zustimmung Paneel-Decken in Küche, Esszimmer und Wohnzimmer angebracht. Für die Beseitigung sind 1.734,60 EUR aufzuwenden.

In die Kellertür wurde ohne Genehmigung eine Katzenklappe eingebaut. Dies stellt eine Substanzverletzung dar. Der Schaden kann nur durch die Anfertigung eines neuen Türblattes inklusive entsprechender Beschläge erfolgen. Hierfür sind 565,-- EUR aufzuwenden. Unter Berücksichtigung des Abzugs Neu für Alt, den die Kammer auf 50 % des Schadensbeseitigungsbetrags bemisst, hat der Kläger einen Anspruch auf 282,50 EUR.

Die Beklagten haben nicht bewiesen, dass der Kläger ihnen das Aufbringen von Fliesen im Erdgeschoss erlaubt hat. Nach dem Mietvertrag war hierfür ausdrücklich eine Erlaubnispflicht vorgesehen. Die Schadensbeseitigung kann hier am kostengünstigsten durch eine Aufarbeitung und Vollendung der durchgeführten Fliesenarbeiten erfolgen. Hier ist ein Gesamtaufwand in Höhe von 2.556,00 EUR geltend gemacht worden. Da der Kläger durch die Vollendung der Arbeiten einen höherwertigen Fußboden als bisher vorhanden erhält, erscheint der Kammer bei der Schadensberechnung die Durchführung eines Vorteilsausgleiches angemessen. Diesen Vorteil schätzt die Kammer gemäß § 287 ZPO auf 33%, so dass von der geltend gemachten Schadenssumme rund 845,00 EUR abzusetzen sind. Dem Kläger stehen aus dieser Schadensposition mithin 1711,00 EUR zu.

Im Erdgeschoss (Spielzimmer) und im Obergeschoss (Kinderzimmer) ist ein Laminatboden nicht fachgerecht verlegt worden. Hier kann der Schaden durch Nacharbeiten des Bodens mit einem Gesamtaufwand von 651,-- EUR beseitigt werden. Auch hier muss sich der Kläger eine Vorteilsausgleichung von 33%, 215,00 EUR, anrechnen lassen. Ihm steht Schadensersatz in Höhe von 436,00 EUR zu.

Im Kinderzimmer im Obergeschoss wurde eine wellige Paneel-Decke angebracht. Hier wird eine Schadensbeseitigung Kosten in Höhe von 852,60 EUR verursachen.

Die Beklagten haben ohne Genehmigung umfangreiche Änderungen an der elektrischen Anlage vorgenommen. Die Schadensbeseitigung erfordert einen Betrag von 2.850,-- EUR.

Darüber hinaus haben die Mieter die Terrasse erweitert, aber diese Arbeiten nicht zu Ende geführt. Von dem geltend gemachten Gesamtaufwand von 750,-- EUR stehen dem Kläger hier 280,-- EUR für die Entfernung der unsachgemäßen Einbringung von Schotter und Bauschutt in die Schottertragschicht zu.

Zudem kann der Kläger noch einen Teil der Sachverständigenkosten des Bauschadensgutachtens vom 13.12.2007 als notwendige Rechtsverfolgungskosten verlangen. Die gesamten Gutachterkosten belaufen sich 1.586,03 EUR. Das Gutachten war teilweise erforderlich zur Ermittlung der von dem Beklagten verursachten Schäden.

Aus diesem Grund setzt die Kammer nach § 287 ZPO hier einen Betrag von 1.063,03 EUR an, was 66 % dieser Gutachterkosten entspricht.

Wegen der Höhe der berechtigten Schadenspositionen folgt die Kammer dem ausführlichen und gut nachvollziehbaren Gutachten des Privatsachverständigen, dem die Beklagten nicht substantiiert entgegengetreten sind.

Schließlich kann der Kläger Müllbeseitigungskosten in Höhe von 90,38 EUR verlangen, da die Beklagten seinem Aufforderungsschreiben vom 08.11.2007 mit Fristsetzung zum 15.07.2007 nicht nachgekommen sind. Hier sind die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 281 BGB erfüllt.

Weitergehenden Schadensersatz kann der Kläger nicht verlangen. Die Klage ist insoweit unbegründet, die Berufung ebenfalls.

Die geltend gemachten übrigen Schadenspositionen können nämlich nur auf einen Anspruch aus § 281 BGB gestützt werden. Diese Vorschrift setzt indes eine Fristsetzung zur Erfüllung der Rückgabepflichten voraus (vgl. OLG Düsseldorf, ZMR 09, 754; BGH NJWE MietR 96, 266). Eine solche Fristsetzung ist unstreitig nicht erfolgt, sie ist auch nicht entbehrlich, da der Vermieter den Mietern nicht ausreichend vor Augen geführt hat, welche Gegenstände von ihm zurückgebaut werden sollten (vgl. Streyll, a.a.O., § 548 a RandZiff. 84).

Die allgemein ablehnenden Äußerungen des Mieters, die von Klägerseite angeführt werden, sind nicht ausreichend, um eine entsprechend endgültige Leistungsverweigerung anzunehmen, die eine Fristsetzung entbehrlich machen würde. Die Beklagten haben vielmehr klargestellt, dass sie bei einer entsprechenden Erklärung des Vermieters in Kenntnis der umfangreichen Schadensbeseitigungskosten der Aufforderung zum Rückbau nachgekommen wären.

Demgemäß hat der Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten für eine fachgerechte Innendämmung in Höhe von 1.100,-- EUR. Eine Innendämmung hat der Kläger zumindest teilweise genehmigt. Die Kosten beziehen sich auf die Fertigstellung der Maßnahme. Eine Substanzverletzung durch die Beklagten, die einen Anspruch auf § 280 BGB begründet hätten, ist nicht ersichtlich.

Gleiches gilt für den geltend gemachten Anspruch für die Wiederherstellung des Fensterpfeilers in Höhe von 845,-- EUR. Hier hat der Kläger selbst eingeräumt, dass er mit der Entfernung der Wand zwischen Küche und Esszimmer einverstanden gewesen sei, wenn die dies durch einen Statiker überprüft worden wäre. Es mag hier eine Pflichtwidrigkeit im Sinne von § 280 vorgelegen haben, weil die Beklagten ohne Überprüfung durch einen Statiker gehandelt haben; dies war indes nicht kausal für den Schaden, da auch bei einem rechtmäßigen Alternativverhalten bei Einholung eines Statikergutachtens der Schaden eingetreten wäre. Unstreitig waren die statischen Unterlagen nämlich falsch und haben die Wand als nicht tragend ausgewiesen. Darüber hinaus ist der Stahlträger, der nunmehr die Beschädigung verursacht hat, auf Verlangen des Vermieters eingebaut worden.

Entsprechend können die geltend gemachten Statikerkosten nicht verlangt werden.

Soweit eine Ausbesserung der Wandfläche, die mit einer geklebten "Natursteinoptik" versehen worden ist, verlangt wird, handelt es sich nach Auffassung der Kammer um keinen genehmigungspflichtigen Umbau, sondern um eine im Rahmen des Mietgebrauchs zulässige gestalterische Maßnahme. Die Voraussetzungen des § 280 BGB sind ebenso wenig gegeben wie die des § 281 BGB.

Kostenersatz für Arbeiten für das "Setzen" der Wohnzimmertür in Höhe von 60,-- EUR kann der Vermieter ebenfalls nicht verlangen. Das vor ihm vorgelegte Schadensgutachten kann gerade keine Ursache für die nachteilige Veränderung der Tür nennen. Eine Pflichtverletzung der Mieter ist nicht nachgewiesen.

Die Entfernung der Deckeneinbauten im Schlafzimmer in Höhe von 695,-- EUR kann der Vermieter nicht verlangen. Die Kammer vermag in der Montage des Baldachins mit Lichtelementen keine Pflichtverletzung zu sehen, die über den gewöhnlichen Mietgebrauch hinausgeht. Es handelt sich vielmehr um eine gestalterische Maßnahme, die zulässig während der Mietzeit ist und allenfalls als Rückbauverpflichtung nach Beendigung der Mietzeit geltend gemacht werden kann. Der Baldachin sollte als Lichtelement dienen. Der Einbau konnte durch den Vermieter nicht verboten werden.

Auch ein Anspruch auf Ersatz der Kosten des Heckenschnitts in Höhe von 476,-- EUR steht dem Vermieter nicht zu. Der Heckenschnitt war zwischen den Parteien als Zusatzvereinbarung den Mietern aufgebürdet. Diese hätten spätestens bei Rückgabe erfolgen müssen. Eine Fristsetzung zur Beseitigung ist indes nicht dargelegt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 92, 97 ZPO, 708 Nr. 10 ZPO.