

Amtsgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241 II, 280, 281, 307, 538, 546, 548, 823 BGB

- 1. Scheiden aus einem gemeinschaftlichen Mietverhältnis, welches als Wohngemeinschaft angelegt ist, auf Mieterseite Parteien aus und/oder treten neue hinzu, so kommt es für die Frage, ob es aus diesem Anlass zu einer Beendigung des urspr. Mietvertrages und einer Begründung eines neuen, rechtlich eigenständigen Mietverhältnisses gekommen ist, auf die Umstände des Einzelfalles an.**
- 2. Bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung spricht für die Neubegründung eines rechtlich eigenständigen Mietverhältnisses, wenn die Parteien eine eigenständige Vertragsurkunde errichten, welche sich in wesentlichen Punkten von den Bestimmungen des urspr. Vertrages unterscheidet, und dem Abschluss des neuen Vertrages eine Kündigung des urspr. Mietvertrages vorangegangen ist.**
- 3. Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) enthaltene Klausel zu Schönheitsreparaturen mit dem Wortlaut „die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen und das Reinigen der Fußböden“ ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.**

AG Hamburg, Urteil vom 29.04.2022, Az.: 48 C 481/19

Tatbestand:

Die Klägerin als ehemalige Vermieterin einer von den Beklagten bewohnten Wohnung beehrt nach Rückgabe der Wohnung und Abrechnung über die Kautionszahlung von Schadensersatz.

Am 24.03.2017 schloss die Klägerin mit dem Beklagten zu 1. sowie den zwei weiteren Mitmietern E und K einen Wohnraummietvertrag zur Nutzung der im Hause (...) belegenen Wohnung und überließ diese am 31.03.2017 den Mietern zur gemeinschaftlichen Nutzung. (...)

Im Hamburger Mietvertrag heißt es u.a. in „§ 17 Instandhaltung der Mieträume“: „Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen und das Reinigen der Fußböden.“

Der Beklagte zu 1 und die zwei weiteren Mitmieter leisteten eine Kautionszahlung i.H.v. insgesamt 3.750,- €. Dieser Mietvertrag wurde von allen drei Mietern gekündigt.

Am 06.06.2018 unterzeichneten die Klägerin als Vermieterin sowie die Beklagten zu 1 und 2 zusammen mit dem weiteren Mitmieter E. ein weiteres, mit „Mietvertrag für Wohnraum“ überschriebenes Dokument. (...)

Entscheidungsgründe:

Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche nicht zu.

Ansprüche ergeben sich weder aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 546 Abs. 1 BGB noch aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 3, 281 BGB noch aus § 823 BGB noch aus vertraglicher Haftungsübernahme.

Soweit die Klägerin Ansprüche gegen den Beklagten zu 1 wegen Beschädigung der Mietsache geltend macht, sind solche jedenfalls verjährt.

Eine Haftungs begründung der Beklagten durch vertragliche Übernahme von bereits im Rahmen des ersten Mietverhältnisses bestehenden oder entstandenen Pflichten und/oder Ansprüchen durch die Beklagten ergibt sich aus dem tatsächlichen Vorbringen der Klägerin nicht.

Schließlich besteht ein Anspruch auf Ersatz entgangenen Mietzinses nicht, weil bereits unter Zugrundelegung des Vortrags der Klägerin eine Pflichtverletzung durch die Beklagten nicht zu erkennen ist.

1. Bei dem ersten Mietverhältnis und dem zweiten Mietverhältnis handelt es sich um jeweils eigenständige Verträge, welche rechtlich voneinander getrennt zu beurteilen sind. Es handelt sich insoweit nicht um ein einheitliches Rechtsverhältnis mit fortgesetzten Rechten und Pflichten, bei welchem es lediglich zum Wechsel von einzelnen Vertragsparteien gekommen wäre.

Scheiden aus einem gemeinschaftlichen Mietverhältnis, welches als Wohngemeinschaft angelegt ist, auf Mieterseite Parteien aus und/oder treten neue hinzu, so kommt es für die Frage, ob es aus diesem Anlass zu einer Beendigung des urspr. Mietvertrages und einer Begründung eines neuen, rechtlich eigenständigen Mietverhältnisses gekommen ist, auf die Umstände des Einzelfalles an.

Bei der gebotenen Einzelfallbetrachtung spricht für die Neubegründung eines rechtlich eigenständigen Mietverhältnisses, wenn die Parteien eine eigenständige Vertragsurkunde errichten, welche sich in wesentlichen Punkten von den Bestimmungen des urspr. Vertrages unterscheidet, und dem Abschluss des neuen Vertrages eine Kündigung des urspr. Mietvertrages vorangegangen ist.

Das zweite Mietverhältnis nahm seinen rechtlich eigenständigen Anfang mit Begründung desselben durch Unterzeichnung des entspr. Vertragsdokuments am 06.06.2018.

Für eine solche Betrachtung spricht zuallererst, dass am 06.06.2018 eine eigenständige Vertragsurkunde errichtet wurde. Der Vertragstext ist in sich geschlossen und enthält keinen Hinweis, der darauf hindeuten würde, dass lediglich eine Fortsetzung des ersten Mietverhältnisses beabsichtigt wäre.

Vielmehr ist bei verständiger Würdigung (§§ 133, 157 BGB) der Vertrag vom 06.06.2018 dahingehend zu verstehen, dass mit ihm nach Beendigung des ersten Mietverhältnisses

durch Kündigung aller Mieter ein neues Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1 und zu 2 sowie dem Mitmieter E begründet werden sollte.

Das Erfordernis der Neubegründung eines Mietverhältnisses ergab sich schon daraus, dass nach Vortrag der Klägerin mit Schriftsatz vom 10.12.2021 das erste Mietverhältnis seinerzeit von allen drei Mietern gekündigt worden war. Der förmliche Ausspruch von Kündigungen bedeutet, dass zwischen den beiden Mietverhältnissen eine – auch rechtlich relevante – Zäsur beabsichtigt war. Ein etwaiges fortzusetzendes Mietverhältnis bestand damit schon im Ausgangspunkt nicht mehr – weder rechtlich noch nach Vorstellung der Parteien.

2. Soweit etwaige Ansprüche aus dem ersten Mietverhältnis herzuleiten wären, sind diese gem. §§ 214 Abs. 1, 548 Abs. 1 BGB verjährt.

Zwar erfordert § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB für den Beginn der Verjährung grundsätzlich den Zurückerhalt der Mietsache durch den Vermieter i.S. eines tatsächlichen Besitzwechsels. Es ist indes nicht stets auf das Erfordernis der Besitzerlangung durch den Vermieter abzustellen.

Begibt sich der Vermieter trotz Beendigung des Mietverhältnisses freiwillig der Möglichkeit, nach Vertragsende die unmittelbare Sachherrschaft an der Mietsache zu erlangen, so muss der Vermieter sich so behandeln lassen, als ob er die Mietsache zurückerhalten und damit die Verjährung zu laufen begonnen hätte (fingierter Rückerhalt).

Der Vermieter kann den Beginn der Verjährung nicht dadurch hinauszögern, dass er auf eine Besitzerlangung und Überprüfung der Wohnung verzichtet (BGH, Urt. v. 02.10.1968 – VIII ZR 197/66; BeckOGK BGB, Stand: 01.01.2022, § 548 Rn. 28.4; Staudinger/V. Emmerich (2021) BGB § 548 Rn. 31).

Die Grundsätze fingierten Rückerhalts mit dadurch ausgelöstem Verjährungsbeginn sind auch dann anzuwenden, wenn bei Neubegründung eines Mietverhältnisses auf der Seite der Mietergemeinschaft (Wohngemeinschaft) nur einzelne Parteien ausscheiden und neu hinzutreten.

(...) Im Falle eines fingierten Rückerhalts ist als Beginn der Verjährung der Zeitpunkt anzusehen, zu dem es dem Vermieter zum Zwecke der Haftungsabgrenzung zwischen den Mietverhältnissen oblegen hätte und es ihm möglich und zumutbar gewesen wäre, die Mietsache auf etwaige Mängel zu untersuchen (BGH, Urt. v. 02.10.1968 – VIII ZR 197/66; OLG Karlsruhe, Urt. v. 09.07.1992 – 9 U 292/90).

Dies war hier jedenfalls bei Begründung des zweiten Mietverhältnisses am 06.06.2018 der Fall.

3. Die unter § 17 der Mietverträge enthaltene Klausel mit dem Wortlaut „Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohre, offen liegender Versorgungsleitungen für Wasser und Gas, der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen und das Reinigen der Fußböden.“ ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Es wird insoweit zunächst Bezug genommen auf die Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 13.01.2010 – VIII ZR 48/09, ZMR 2010, 432 Rn. 11). (...)

Die vereinbarte Klausel stellt nicht hinreichend transparent (§ 305c Abs. 2 BGB) klar, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist, und geht damit bei verwendungsgegnerfreundlichem Verständnis über das nach oben zitierte

Rechtsprechung Zulässige hinaus. Es wird insoweit Bezug genommen auf LG Hamburg, Beschl. v. 30.11.2020 – 316 T 44/20 Rn. 7, welcher sich das Gericht anschließt (so auch AG Hamburg, Urt. v. 15.05.2020 – 49 C 493/19; AG Hamburg, Urt. v. 17.04.2020 – 46 C 321/15). (...)

Es ist zudem auch hier anzumerken, dass die von der Klägerin verwendete Klausel keineswegs mit der Formulierung von § 28 Abs. 4 der II. BV exakt übereinstimmt. Denn während es dort heißt: „... der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“, heißt es in der hier verwendeten Klausel: „... der Innentüren sowie der Fenster und der Außentüren von Innen“, also mit einem zusätzlichen „der“.

Die von der Klägerin verwendete Formulierung lässt – nicht zuletzt wegen der Einfügung des „der“ – im Zweifel ein dahingehendes Verständnis zu, dass die Streifarbeiten einerseits „der Außentüren von Innen“ und andererseits „der Fenster“, dieser also auch von außen, geschuldet seien.

Im Übrigen würde den Verwender von AGB selbst die wortwörtliche Übernahme der Formulierung von § 28 Abs. 4 der II. BV nicht in jedem Fall entlasten.

Es besteht keine allgemeine Vermutung dahingehend, dass die wortwörtliche Übernahme der Formulierung von § 28 Abs. 4 der II. BV AGB-rechtlich nicht zu beanstanden wäre.

Jedenfalls und unabhängig davon kann sich die Klägerin nicht auf die Schönheitsreparaturklausel des zweiten Mietverhältnisses berufen, weil die Wohnung zu Beginn des zweiten Mietverhältnisses unrenoviert übergeben worden ist, ohne dass hierfür ein angemessener Ausgleich gewährt worden wäre (BGH, Urt. v. 18.03.2015 – VIII ZR 185/14, ZMR 2015, 685).

4. Eine vertragliche Haftungsübernahme der Beklagten ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin nicht. (...)