



Vermieter Verein e.V.

www.vermieterverein.de

**Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 20.02.2024, Az.
8 C 218/23**

Tatbestand:

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die Wohnung ..., ... Berlin. Die Wohnung wurde den Beklagten am 20.12.2013 mangelfrei übergeben. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll vom 20.12.2013, Blatt 56/57 der Akte, Bezug genommen.

Die Beklagten führten während der Mietzeit zu keiner Zeit Schönheitsreparaturen durch.

Die Kläger sprachen zum 30.11.2021 eine Eigenbedarfskündigung aus. Im Rahmen eines darauf folgenden Räumungsprozesses wurde die Beendigung des Mietverhältnisses zum 31.1.2023 festgestellt. Am 15.1.2023 erfolgte die Rückgabe der Räumlichkeiten. In diesem Zusammenhang wurde ein Übergabeprotokoll erstellt, wegen der Einzelheiten der Feststellungen wird auf das Protokoll, Blatt 58-61 der Akte, Bezug genommen. Die im Protokoll erwähnten Beschädigungen der Fenster sind zudem auf den Lichtbildern Blatt 82-90 der Akte zu sehen. Die Parteien vereinbarten in dem Zusammenhang, dass die Klägerinnen einen Betrag von maximal 2000 Euro für auszuführende Schönheitsreparaturen von der Kautions einbehalten dürfen. Ferner vereinbarten die Parteien, dass im Falle größerer Mängel bzw. Schäden, die nicht durch Schönheitsreparaturen und Malerarbeiten zu beheben sind, die Kosten für die Beseitigung dieser Mängel ebenfalls von der Kautions einzubehalten sind.

Unter dem 7.5.2023 erteilten die Klägerinnen die Kautionsabrechnung und kehrten das sich daraus ergebende Guthaben in Höhe von 1115,16 Euro an die Beklagten aus. Wegen der Einzelheiten wird auf Blatt 62 der Akte Bezug genommen. Dem Schreiben war die Rechnung der Firma ...sowie die Rechnung der Firma ..., Blatt 63/64 der Akte, beigelegt. Den Arbeiten lagen die Angebote Blatt 152/153 der Akte bzw. 156 der Akte zugrunde. Mit E-Mail vom 9. Mai 2023 widersprach der Beklagte zu 2) der Kautionsabrechnung und forderte die Auszahlung eines Kautionsbetrages in Höhe von insgesamt 2174,26 Euro.

Die Beklagten widersprachen der Verrechnung erneut mit anwaltlichen Schreiben vom 7.6.2023 und verlangten eine konkrete Aufstellung der Kosten der durchgeführten Arbeiten.

Die Klägerinnen sind der Ansicht, sie hätten einen erstattungsfähigen Anspruch auf Ersatz der Substanzschäden an den Holzfensterrahmen in Höhe von 1059,10 Euro. Das Anbohren der Holzfensterrahmen sei nicht vom üblichen Mietgebrauch umfasst. Für die Zahlungsklage bestünde ein Rechtsschutzbedürfnis, denn der Anspruch gelte durch Geltendmachung im Rahmen der Abrechnung nicht als festgestellt.

Die Klägerinnen behaupten, sie hätten den durch die Beklagten verursachten Schimmelbefall an den Dichtungsgummis aller Holzfenster eigenhändig mit Spezialmitteln entfernt, was sehr

aufwendig gewesen sei und mehrere Tage in Anspruch genommen hätte. Die Mietkaution sei bis zur Klärung der Angelegenheit auf einem getrennten Konto verwahrt.

Mit nicht nachgelassenem Schriftsatz vom 12.02.2024 führen die Klägerinnen weiter zur Zulässigkeit der Klage und dem Erfordernis einer Beweisaufnahme zur Anspruchsklärung aus.

Die Klägerinnen beantragen,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerinnen 1059,10 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.6.2023 zu zahlen,

hilfsweise festzustellen, dass den Klägerinnen ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe der Restkaution in Höhe von 1059,10 Euro zusteht.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Widerklagend beantragen Sie,

1. die Klägerinnen als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Beklagten 1059,10 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 27.5.2023 zu zahlen;

2. die Klägerinnen als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Beklagten 144,70 Euro vorgerichtliche Kosten nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.6.2023 zu zahlen. Die Klägerinnen beantragen,

die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, für eine Zahlungsklage gebe es nach Kautionsabrechnung kein Rechtsschutzbedürfnis. Darüber hinaus stünde der Klägerinnen kein Schadensersatzanspruch zu, da das Streichen zu den Schönheitsreparaturen gehöre. Das Anbringen eines Innenrollos gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig, jedenfalls aber unbegründet, die Widerklage dagegen teilweise begründet.

1) Die Zahlungsklage ist unzulässig, denn insoweit mangelt es am Rechtsschutzbedürfnis. Das Rechtsschutzbedürfnis ist ausnahmsweise dann zu verneinen, wenn dem Kläger ein einfacherer Weg zur Verfügung steht, um sein Ziel zu erreichen. Dies ist hier der Fall, denn den Klägerinnen steht insoweit ein einfacherer Weg zur Realisierung ihres Anspruchs zur Verfügung, und zwar durch Verwertung der nun genau zu diesem Zwecke geleisteten Mietkaution. Die der Kautionsvereinbarung immanente Sicherungsabrede ermöglicht es dem Vermieter zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautionszahlung zuzugreifen. Dies haben die Klägerinnen letztlich

auch getan, in dem sie eine Abrechnung erteilt haben und hierin mit ihrer bezifferten Gegenforderung in Höhe von 1059,10 Euro aufgerechnet haben. Die unbewiesene Behauptung, wonach der Kautionsbetrag separat angelegt sei, ändert vor dem Hintergrund des Abrechnungsschreibens daran nichts. Ebenso wenig der Widerspruch der Beklagten gegen die Abrechnung, denn insoweit ist der Mieter auf einen Rückforderungsprozess verwiesen. Auch aus der Entscheidung des BGH, zitiert in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz der Klägerinnen vom 12.2.2024 folgt letztlich nichts anderes. Der BGH führt darin aus, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch mit Zugang des Abrechnungsschreibens beim Mieter fällig wird, da der Vermieter sich nunmehr mit seinen bezifferten Ansprüchen aus der Kaution befriedigen kann. Dies gilt nach den Ausführungen des BGH ausdrücklich auch für bestrittene Forderungen.

Der Mieter ist - auch nach Ansicht des BGH - vielmehr auf den Rückforderungsprozess zu verweisen. Auch soweit die Klägerin meinen, mit der Kautionsabrechnung keine Aufrechnung erklärt zu haben, hilft dies letztlich nicht weiter, denn die Aufrechnungsmöglichkeit und damit ein einfacher Weg zur Realisierung der Forderung besteht. Allein dies lässt das Rechtsschutzbedürfnis entfallen.

Die Zahlungsklage ist aber auch unbegründet, da die Klägerinnen den Betrag bereits vereinahmt haben.

Es liegt auf der Hand, dass der Vermieter nicht Zahlung des Schadensersatzbetrages verlangen kann, wenn er den gleichen Betrag bereits einbehalten hat.

Die Klage ist aber auch im Hilfsantrag unzulässig. Für die Feststellung eines Zurückbehaltungsrechts gibt es kein Rechtsschutzbedürfnis, nachdem die Klägerinnen im Rahmen der Abrechnung mit ihren Ansprüchen aufgerechnet und den Betrag einbehalten haben. Die Frage des Behaltendürfnisses ist letztlich im Rahmen der Widerklage zu klären, wobei die dort erhobene Leistungsklage vorrangig ist und der Feststellungsklage das Feststellungsinteresse nimmt.

2) Die Widerklage ist teilweise begründet.

Die Beklagten haben gegen die Klägerinnen einen Anspruch auf Zahlung von 706,07 Euro aus §§ 812, 551 BGB.

Die Beklagten haben Anspruch auf Auszahlung eines weiteren Kautionsbetrages in Höhe von, denn die seitens der Klägerinnen im Rahmen der Kautionsabrechnung erklärte Aufrechnung mit einem behaupteten Schadensersatzanspruch greift nur teilweise durch und hat den Kautionsrückzahlungsanspruch daher nur teilweise gemäß § 389 BGB zum Erlöschen gebracht.

Die Klägerinnen haben gegen die Beklagten einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 280 BGB im Hinblick auf die beschädigten Rahmen der Holzfenster.

Unstreitig haben die Beklagten die Fensterrahmen angebohrt, um Innenrollos bzw. Plissees anzubringen.

Das Anbohren stellt eine Substanzverletzung dar. Dies überschreitet nach Auffassung des Gerichts auch den vertragsgemäßen Gebrauch gemäß § 538 BGB, denn das Anbohren von Holzfenstern führt nicht lediglich zu einem leicht verfüllbaren Loch, sondern wie auch aus den Fotos ersichtlich zu weitergehenden Abplatzungen der Farbe und Absplitterungen des Holzes. Die zur Behebung erforderlichen Arbeiten und Kosten haben die Klägerinnen dabei durch das Angebot vom 6.4.2023 und die zugehörige Rechnung hinreichend nachgewiesen. Die Geltendmachung des gesamten Betrages ist jedoch durch die zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung anlässlich der Rückgabe der Räumlichkeiten zumindest teilweise ausgeschlossen. Hier haben die Parteien einen Betrag von maximal 2000 Euro für nicht ausgeführte

Schönheitsreparaturen, die im Hinblick auf die Dauer des Mietverhältnisses unzweifelhaft fällig waren, vereinbart. Ausweislich des Angebotes bestanden die Schadensbeseitigungsarbeiten aber überwiegend in Malerarbeiten, was klassische Schönheitsreparaturen sind. Soweit die Schadensbeseitigungsarbeiten daher durch Maßnahmen erfolgen, die begrifflich unter Schönheitsreparaturen fallen können diese entsprechend der Vereinbarung der Parteien nicht zusätzlich zu den bereits im Rahmen der Kautionsabrechnung berücksichtigten 2000 Euro für Malerarbeiten in Ansatz gebracht werden. Ein echter darüber hinausgehender Schaden sind lediglich die zusätzlich zu den Malerarbeiten erforderlich gewordenen Arbeitsgänge für das Anschleifen und Verschließen der Löcher. Das Gericht schätzt den hierfür erforderlichen Zusatzaufwand gemäß § 287 ZPO auf 1/3 der beanspruchten Kosten, d.h. 353,03 Euro. Maßgeblich hierfür war, dass unstreitig alle Fenster betroffen waren und insoweit jeweils zwei Löcher an den oberen und unteren Scheibenleisten vorhanden waren. Ferner war zu berücksichtigen, dass wegen der auf den Fotos erkennbaren Absplitterungen/Abplatzungen zwar nur ein kleiner Teil der Leisten zusätzlich zu bearbeiten war, der Arbeitsaufwand mit Schleifen und Verfüllen allerdings intensiver ist, als bei reinem Überstreichen.

Entgegen der Ansicht der Klägerinnen ist es auch nicht erforderlich, zur Ermittlung des Betrages eine Beweisaufnahme durchzuführen, denn dies steht gem. § 287 ZPO im Ermessen des Gerichts. Im Übrigen beruht die Anspruchskürzung letztlich auch auf rechtlichen Erwägungen, die ohnehin durch das Gericht zu entscheiden sind.

Der Anspruch ist auch nicht durch die weitere Vereinbarung zwischen den Parteien, wonach nur größere Schäden und Mängel gesondert zu ersetzen sind, ausgeschlossen.

Die Bewertung eines Schadens kann dabei zum einen sich auf den erforderlichen Beseitigungsaufwand beziehen, sich zum anderen aber auch aus dem Ausmaß/Umfang ergeben. Letzteres ist nach Auffassung des Gerichts bereits deshalb anzunehmen, weil ausnahmslos alle Fenster sowie die Balkontür beschädigt waren.

Soweit die Klägerinnen noch zusätzliche Arbeiten in Eigenleistung wegen verschimmelt dicht Gummi [sic!] eingewandt haben, haben sie keinen bezifferten Gegenanspruch zur Aufrechnung gestellt. Dies konnte folglich nicht berücksichtigt werden. Soweit die Klägerinnen im nicht nachgelassenen Schriftsatz noch auf eine ausstehende Nebenkostenabrechnung 2023 verweisen, haben Sie dies im Rahmen ihrer Kautionsabrechnung selbst nicht berücksichtigt und damit zu erkennen gegeben, dass sie mit Nachzahlungsansprüchen nicht rechnen. Dementsprechend kann auch dies keinen weiteren Einbehalt mehr rechtfertigen.

Der Zinsanspruch beruht auf den §§ 280, 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB.

Die Beklagten haben ferner einen Anspruch auf Ersatz vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von gemäß §§ 280, 286 Abs. 1 BGB.

Aufgrund der Mahnung des Beklagten zu 2) befanden sich die Klägerinnen mit der Auszahlung des weiteren Kautionsbetrages in Verzug und haben den Beklagten die aus dem Verzug resultierenden Schäden, wozu auch die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zählen, zu ersetzen. Diese belaufen sich unter Berücksichtigung des als begründet erkannten Betrages auf 107,58 Euro (0,8 x 88 Euro + 20 Euro + MwSt).

Der Zinsanspruch insoweit beruht auf den §§ 280, 286, 288 Abs. 1 BGB.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 92 Abs. 1, 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de