

Amtsgericht Zweibrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 546, 280,281 BGB

- 1. Gemäß § 546 BGB hat der Mieter die Sache im ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben (Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 11.Aufl. 2013, § 546 Rn. 36) . Bei dieser Rückgabepflicht handelt es sich um eine Nebenleistungspflicht des Mieters, bei deren Verletzung gemäß § 280 Abs. 3, die zusätzlichen Voraussetzungen des § 281 BGB, also insbesondere die Fristsetzung vorliegen müssen.**
- 2. Die Fristsetzung ist auch nicht entbehrlich, insbesondere genügt es hierfür nicht, wenn der Mieter endgültig auszieht, ohne die Mietsache wiederherzustellen bzw. die gemietete Sache unrepariert zurückgibt.**
- 3. Normale Abnutzungserscheinungen sind nicht erstattungsfähig.**

AG Zweibrücken, Urteil vom 26.06.2013; Az.: 2 C 71/13

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Den Klägern steht gegen die Beklagten weder ein Anspruch auf Ersatz des restlichen Mietzinses in Höhe von 121,00 € noch ein Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietwohnung zu.

Ein Anspruch auf Ersatz der restlichen Miete für August 2012 besteht nicht, da die Kläger der Beklagten mit Kündigungsschreiben vom 28.03.2012 (Bl. 31 der Akte) nachfolgende Möglichkeit eingeräumt haben:

"Falls du früher eine geeignete Wohnung findest und Du früher ausziehen möchtest, stellt es für uns kein Problem dar."

Dieser Passus kann nach dem objektiven Empfängerhorizont nur so verstanden werden, dass mit dem früheren Auszug auch die Pflicht zur Mietzahlung ab diesem

Zeitraum entfällt, da die Regelung ansonsten keinen Sinngehalt hätte, da der Mieter bei Fortzahlung des Mietzinses ohnehin jederzeit ausziehen könnte.

Da die Beklagte am 18.08.2012 aus der Wohnung ausgezogen ist, musste sie prozentual auch nur bis zum 18.08.2012 Miete zahlen. Dieser Zahlungspflicht ist die Beklagte jedoch nachgekommen. Eine Vorankündigung des Auszuges bedurfte es nicht, da eine solche nicht vereinbart worden ist.

Darüber hinaus steht den Klägern wegen der angeblichen Reinigungskosten kein Schadensersatzanspruch zu. Unabhängig davon, dass der Umfang der Reinigungsarbeiten nicht substantiiert dargetan ist, scheitert der Anspruch auch daran, dass die Kläger der Beklagten keine Frist zur Schadensbeseitigung gesetzt haben.

Gemäß § 546 BGB hat der Mieter die Sache im ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben (Streyll, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht 11.Aufl. 2013, § 546 Rn. 36). Bei dieser Rückgabepflicht handelt es sich um eine Nebenleistungspflicht des Mieters, bei deren Verletzung gemäß § 280 Abs. 3, die zusätzlichen Voraussetzungen des § 281 BGB, also insbesondere die Fristsetzung vorliegen müssen (Kandelhard, NJW 2002, 3291; Rolfs, in: Staudinger, Stand 2011, BGB § 546 Rn. 37).

Eine solche Nachfrist wurde nicht gesetzt. Eines diesbezüglichen Hinweises hat es seitens des Gerichtes nicht bedurft, da die Beklagtenseite bereits darauf hingewiesen hat (Hk-ZPO/Wöstmann 5. Aufl. 2012, § 139 ZPO Rn. 2).

Die Fristsetzung war auch nicht entbehrlich, insbesondere genügt es hierfür nicht, wenn der Mieter endgültig auszieht, ohne die Mietsache wiederherzustellen bzw. die gemietete Sache unrepariert zurückgibt (Kandelhard, NJW 2002, 3291).

Auch bezüglich des defekten Kühlschrankszubehörteils und des Duschkopfes fehlt es an einer vorherigen Fristsetzung zur Schadensbeseitigung.

Darüber hinaus sind diese Gegenstände auch deshalb nicht zu erstatten, weil es sich hierbei um normale Abnutzungserscheinungen handelt, die nicht erstattungsfähig sind. Das Mietverhältnis begann bereits im Jahr 2004. Dass im Jahr 2012 Kalkreste und Verkrustungen an einem Duschkopf im Wert von 30,00 € vorhanden sind und dieser ggf. defekt ist, ist auf normalen Gebrauch zurückzuführen.

Ebenfalls fällt unter den normalen Verschleiß, dass ein Teil des Kühlschranks zum Aufbewahren von Flaschen im Wert von 44,95 € defekt ist. Bei Gegenständen, die täglich mehrfach in Gebrauch sind, ist es normal, dass diese auch über Jahre hinweg beschädigt werden. Der Vortrag der Klägerseite, dass der Türeinsatz mutwillig zerstört worden ist, ist unsubstantiiert und eine Behauptung ins Blaue hinein, die nicht dem Beweis zugänglich ist.

Da bereits der Hauptanspruch nicht besteht, haben die Kläger auch keinen Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 471,79 € festgesetzt.