

Landgericht Frankfurt am Main
11. Zivilkammer

Frankfurt am Main, 20.06.2017

Aktenzeichen: 2-11 S 69/17
33 C 2809/16 (29) Amtsgericht Frankfurt am Main
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben



Beschluss

Vert.:	Frist not.	KR/ KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nisn.
SB	26. JUNI 2017		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

Beklagter und Berufungskläger

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Kläger und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanw. Frank Dohrmann
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,
Geschäftszeichen:

hat das Landgericht Frankfurt am Main – 11. Zivilkammer – durch
Vorsitzende Richterin am Landgericht Götz-Tallner, Richterin am Landgericht Teychené
und Richter am Landgericht Müller am 20.06.2017

b e s c h l o s s e n:

1. Der Beklagte wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Kosten hinsichtlich des für erledigt erklärten Teils der Klage dem Beklagten aufzuerlegen.

2. Der Beklagte wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, seine Berufung gegen das am 07.03.2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main, Az. 33 C 2809/16 (29), soweit sie den nicht für erledigt erklärten Teil der Klage betrifft, nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO zurückzuweisen.
3. Der Beklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen.

Gründe

I.

Soweit der Rechtsstreit im Berufungsverfahren übereinstimmend durch die Parteien für erledigt erklärt worden ist, ist über die diesbezüglichen Kosten unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden (§ 91 a ZPO). Dies führt nach Ansicht der Kammer zu einer Auferlegung der diesbezüglichen Kosten auf den Beklagten. Der Kläger hatte gegen den Beklagten nach Beendigung des Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückzahlung der von ihm für das Wirtschaftsjahr 2015 geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen. Der Beklagte hatte gemäß § 556 Abs. 3 BGB innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums über die Betriebskosten 2015 abzurechnen. Dieser Verpflichtung ist er nicht nachgekommen. Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung wurde erst mit der Berufungsbegründungsschrift vom 15.05.2017 vorgelegt. Damit entspricht es billigem Ermessen, dem Beklagten die Kosten des für erledigt erklärten Teils aufzuerlegen. Soweit der Beklagte mit Schriftsatz vom 09.02.2017 Einwendungen gegen den Rückzahlungsanspruch des Klägers erhoben hat, so sind diese unerheblich. Ein ordnungsgemäßes deutliches Bestreiten der Zahlung der von dem Kläger schlüssig vorgetragene Betriebskostenvorauszahlungen ist dem Vorbringen des Beklagten nicht zu entnehmen.

II.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 07.03.2017 hat, soweit sich die Klage nicht durch Teilerledigung erledigt hat, nach einstimmiger Überzeugung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtsache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die

Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht. Eine mündliche Verhandlung ist ebenfalls nicht geboten.

Das Amtsgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung der Klage auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 2.280,00 Euro sowie auf Zahlung von weiteren 922,26 Euro, 252,50 Euro und 413,64 Euro stattgegeben.

Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens in der Berufung ist eine hiervon abweichende Bewertung der Sach- und Rechtslage nicht geboten. Weder liegt eine Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) vor, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 ZPO).

In Übereinstimmung mit dem Amtsgericht hat die Klägerin gegen den Beklagten einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kautions in Höhe von 2.280,00 Euro gemäß § 551 BGB. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions ist mittlerweile unstreitig fällig, da die Prüfungsfrist des Beklagten abgelaufen hat.

Soweit der Beklagte gegen den Rückzahlungsanspruch des Klägers mit Schadensersatzansprüchen aufrechnen will, so ist sein diesbezüglicher Vortrag in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht nicht ausreichend schlüssig. Weder ein Anspruch auf Ersatz von Kosten wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen noch auf Ersatz von Kosten für die Beseitigung von sonstigen Mängeln ist vom Kläger substantiiert dargelegt worden. Eine Aufrechnung ist nur mit bezifferten Ansprüchen möglich. Beziffert und näher dargelegt wurden lediglich Ansprüche bezüglich des Parkettbodens, der Bodenfliesen, des Waschtisches im Badezimmer und der Trockenbauwand im Hauswirtschaftsraum.

Ein Anspruch auf Ersatz von Kosten für Schönheitsreparaturen gemäß §§ 280, 281 BGB i.V.m. § 16 des Mietvertrages setzt voraus, dass der Kläger ihm obliegende Schönheitsreparaturen trotz Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung nicht erfüllt hat. Aus dem von der Beklagten vorgelegten Protokoll vom 30.11.2015 (Bl. 93 ff der Akte) ergeben sich u.a. Gebrauchsspuren am Parkett im Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Büro sowie Gebrauchsspuren an einigen Türzargen. Zu den Türzargen wurde kein Kostenvoranschlag vorgelegt hinsichtlich der voraussichtlich aufzuwendenden Kosten und auch kein Betrag diesbezüglich beziffert. Hinsichtlich der Gebrauchsspuren am Parkett wurden Kostenvoranschläge vorgelegt, doch kann der Beklagte die dort ausgewiesenen Kosten für

Parkett abschleifen und lackieren bereits deshalb nicht verlangen, weil die diesbezügliche Klausel in § 16 des Mietvertrages unwirksam ist. Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimmt sich nach allgemeiner Auffassung auch bei preisfreiem Wohnraum anhand der in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) enthaltenen Definition. Eine formularmäßige Erweiterung dieser Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV beschriebenen Inhalt ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1 BGB unwirksam. Ein über das Streichen der Fußböden hinausgehendes Abschleifen und Versiegeln des Parketts findet sich in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV nicht. Denn derartige Arbeiten dienen nicht mehr nur der für Schönheitsreparaturen typischen Beseitigung von Gebrauchsspuren, sondern sind dem Bereich der darüber hinausreichenden Instandhaltungsarbeiten zuzurechnen (s. BGH, Urteil vom 11.12.2010, VIII ZR 48/09, zit. nach juris).

Zudem ist aus dem Protokoll vom 30.11.2015 zu entnehmen, dass die in dem Protokoll enthaltene Fristsetzung zur Beseitigung der Mängel sich nur auf die unter Anmerkungen aufgeführten Mängel bezog. Somit fehlt es bezüglich aller übrigen im Protokoll aufgeführten Schönheitsmängel an einer ordnungsgemäßen Fristsetzung im Sinne des § 281 BGB.

Soweit sich aus dem Protokoll vom 30.11.2015 Mängel ergeben, die nicht unter Schönheitsmängel fallen, sondern für vertragswidrigen Gebrauch sprechen könnten, so fehlt es ebenfalls an einem ausreichend schlüssigen Vortrag.

Hinsichtlich angeblich loser und beschädigter Bodenfliesen liegt zwar ein Kostenvoranschlag vor. Doch aus dem Protokoll ergibt sich lediglich eine gerissene Fuge in Flur. Da auch kein Bildmaterial vorgelegt wurde, ist diese Schadensposition so nicht nachvollziehbar.

Soweit die vorgelegten Kostenvoranschläge Arbeiten für eine Trockenbauwand im Hauswirtschaftsraum ausweisen, ergeben sich aus dem vorgelegten Protokoll und dem Vorbringen des Beklagten diesbezüglich keine Mängel, aufgrund derer diese Arbeiten erforderlich geworden sein sollten.

Was das Waschbecken im Badezimmer betrifft, so wurde bereits im Protokoll die Regelung getroffen, dass dieser Schaden über die Haftpflichtversicherung des Klägers abgewickelt wird. Dass eine entsprechende Abwicklung erfolgt ist, hat der Kläger im Rahmen der Berufungserwiderung bestätigt. Somit ist nicht schlüssig, dass dem Beklagten hier ein Schaden entstanden ist, den er vom Kläger ersetzt verlangen kann.

Soweit sich aus dem Protokoll weitere Schönheitsmängel bzw. sonstige Mängel ergeben, so ist der diesbezügliche Vortrag bereits deshalb nicht schlüssig, weil es an bezifferten Kostenpositionen für deren Beseitigung fehlt. Der Beklagte hat, wie bereits oben ausgeführt, lediglich bezüglich des Parketts, der losen bzw. beschädigten Bodenfliesen, der Trockenbauwand im Hauswirtschaftsraum und dem Waschtisch im Badezimmer Kostenvorschläge vorgelegt.

Der Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Zahlung von 922,26 Euro ergibt sich aus dem Mietvertrag in Verbindung mit der Betriebskostenabrechnung 2013. Die vorgelegte Betriebskostenabrechnung 2013 (Bl. 19 der Akte) weist eindeutig ein Guthaben zugunsten des Beklagten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten für 2013 von 922,26 Euro aus. Die auf der Abrechnung unten aufgeführten 70,00 Euro betreffen allein die Betriebskostenvorauszahlung. Soweit der Beklagte die Aufrechnung mit einem ihm zustehenden Schadensersatzanspruch erklärt hat, so ist sein diesbezüglicher Vortrag nicht schlüssig. Die Aufrechnung ist nur mit bezifferten Ansprüchen möglich. Beziffert wurden nur die bereits oben angeführten Kostenpositionen hinsichtlich des Parketts, der Fliesen, der Trockenbauwand und des Waschbeckens. Diese Ansprüche stehen dem Beklagten aber, wie bereits zuvor ausgeführt, mangels schlüssigen Vortrages nicht zu.

Der Kläger hat gegen den Beklagten zudem einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages von 252,50 Euro gemäß § 280 BGB. Diesen Betrag musste der Kläger unstreitig entrichten, da der Beklagte die Bürgschaft in Anspruch genommen hatte. Die Inanspruchnahme der Bürgschaft war aber, wie sich aus obigen Ausführungen ergibt, unberechtigt.

Schließlich hat der Kläger gegen den Beklagten gemäß §§ 280,286 BGB auch einen Anspruch auf Freistellung von vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 413,64 Euro, die diesem entstanden sind, um die ihm zuzusprechenden Hauptforderungen vorgerichtlich geltend zu machen.

Die mit der Berufungsbegründung vorsorglich erklärte Aufrechnung mit einem Nachzahlungsanspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2015 in Höhe von 461,17 € greift nicht durch. Zum einen ist die Aufrechnung schon unzulässig gemäß § 533 ZPO. Im Übrigen ist der Beklagte mit der Geltendmachung einer Nachforderung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, da die Abrechnung erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgt ist.

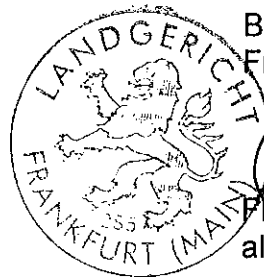
Damit hat die Berufung hinsichtlich des nicht für erledigt erklärten Teils offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall einer Rücknahme abgesehen von den ohnehin anfallenden Anwaltskosten lediglich zwei Gerichtsgebühren nach KV 1222 Nr. 1 GKG entstehen. Wird demgegenüber die Berufung förmlich durch Beschluss zurückgewiesen, verbleibt es bei der vierfachen Gerichtsgebühr nach KV 1220 GKG.

Götz-Tallner

Müller, G.

Teychené



Beglaubigt,
Frankfurt am Main, den 22. Juni 2017

Fleck

Fleck, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle