

Amtsgericht Brandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 322, 265, 325 BGB

Das Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzverpflichtung des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Arbeiten erfordern (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 249, § 535 BGB).

Amtsgericht Brandenburg, Urt. v. 14.06.2019, Az.: 31 C 249/17

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger zu 1.) und 2.) haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.
3. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten im Kostenpunkt durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird bis zum 05.07.2018 auf 586,04 Euro und seit dem 06.07.2018 auf 752,68 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Prozessparteien streiten um Ansprüche aus einem Wohnungsmietvertrag.

Die Kläger waren Mieter, die Beklagten – als GbR – Vermieter einer im Erstbezug frisch renovierten 3-Raum-Wohnung, gelegen im Vorderhaus, Erdgeschoss Mitte, ...straße 9 in 14... B.... Beginn des Mietverhältnisses war der 01.04.2016. Es endete zum 30.04.2017. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 73,34 m². Zudem verpflichteten sich die Kläger an die Beklagten eine Kautionshöhe von 1.320,12 Euro zu zahlen. Diese Mietkaution wurde dann auch unstreitig von den Klägern geleistet.

Der Mietvertrag enthält unter § 6 Abs. 3 eine Klausel, der zufolge bei Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter sich wegen seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautionsbefriedigung kann.

Zudem wurde unter § 12 Abs. 3 des Mietvertrages vereinbart, dass die Kläger als Mieter die Schönheitsreparaturen tragen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Mietvertrag – Anlage K 1 (Blatt 4 bis 7 der Akte) – verwiesen.

Vor dem Einzug der Kläger/Mieter in diese Wohnung zum 01. April 2016 war diese unstreitig von den Beklagten/Vermietern frisch renoviert und weiß gestrichen worden, insbesondere auch die Türblätter und Türzargen/-rahmen.

Zum 27. April 2017 zogen die Kläger/Mieter dann wieder aus dieser Wohnung aus. Das Mietvertragsverhältnis endete sodann zum 30. April 2017.

Vor ihrem Auszug aus der Wohnung strichen die Kläger/Mieter zwar die Wände der Wohnung weiß, jedoch unstreitig *nicht* die Türblätter und auch *nicht* die Türrahmen bzw. Türzargen.

Mit E-Mail vom 03. Mai 2017 (Blatt 43 Akte) teilte die Beklagtenseite den Klägern/Mietern mit, dass bezugnehmend auf die Wohnungsabnahme vom 27. April 2017 die Beklagten/Vermieter nach erfolgter Prüfung mitteilen würden, dass die Türen und die Türzargen rein weiß an sie (die Kläger) übergeben worden seien und die nunmehrigen Verfärbungen die Kläger/Mieter zu vertreten hätten. Auch forderte die Beklagtenseite in dieser E-Mail, dass die Kläger die Türen und die Türzargen noch fachgerecht streichen bzw. lackieren.

Im Mai 2017 zahlten die Kläger dann an die Beklagten noch einen Betrag von 586,04 Euro.

Arbeiten an den Türzargen/-rahmen und Türblättern dieser Wohnung führten die Kläger/Mieter jedoch nicht mehr aus.

Mit E-Mail vom 26. Mai 2017 – Anlage K 2 (Blatt 9 der Akte) – erklärten die Beklagten/Vermieter gegenüber den Klägern/Mietern, dass hinsichtlich der malermäßigen Instandsetzung der Türblätter und Türrahmen gemäß dem als Anlage beigefügten Angebot (Blatt 10 der Akte) Kosten in Höhe von 752,68 Euro zu erwarten seien. Zugleich erklärte die Beklagtenseite, dass sie die Kosten für diese Arbeiten *vorerst* mit der von den Klägern/Mietern zu viel bezahlten Mai-Miete aufrechnen würden.

Die Kläger/Mieter teilten hierauf hin mit E-Mail vom 31. Mai 2017 (Blatt 44 der Akte) der Beklagtenseite mit, dass sie mit dem Angebot nicht einverstanden seien, da sie belegen könnten, dass die Türen nicht beschädigt seien bzw. farblich abweichen würden. Lediglich an 2 Türen gebe es kleinere Stellen, über die man sich unterhalten könne. Zudem forderten

die Kläger mit dieser E-Mail vom 31. Mai 2017 (Blatt 44 der Akte) die Beklagtenseite auf, sich über die Instandsetzung der Türen zu unterhalten.

Im Juni 2017 ließen die Beklagten/Vermieter dann die Türblätter und die Türrahmen der streitbefangenen Wohnung malermäßig instand setzen. Gemäß dem Schreiben der Firma... GmbH vom 21. Juni 2017 (Blatt 30 bis 31 der Akte) wurde den Beklagten/Vermietern hierfür dann ein Betrag in Höhe von 752,68 Euro in Rechnung gestellt. Diesen Geldbetrag überwiesen die Beklagten/Vermieter dann auch unstreitig am 11.08.2017 (Blatt 32 der Akte) an die Firma ... GmbH.

Mit Schriftsatz vom 12. Juni 2017 – Anlage K 3 (Blatt 12 der Akte) – forderte die nunmehrigen Prozessbevollmächtigten der Kläger/Mieter die Beklagtenseite dann auf, die von den Klägern erfolgte Zahlung von Mai 2017 in Höhe von 586,04 Euro unverzüglich, spätestens jedoch bis zum 22. Juni 2017 an die Kläger zurückzuzahlen.

Die Beklagten/Vermieter erklärten dann mit Schriftsatz ihres nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 01. März 2018 (Blatt 28 bis 29 der Akte) gegenüber den Klägern/Mietern die Aufrechnung mit dieser Schadenersatzforderung in Höhe von 752,68 Euro gegen die Rückzahlungsforderung der Kläger/Mieter aus überzahlter Miete in Höhe von 586,04 Euro.

Mit Schreiben vom 16. März 2018 – Anlage K 4 (Blatt 58 der Akte) – rechneten die Beklagten/Vermieter dann noch die von den Klägern/Mietern geleistete Mietkaution ab. Hierbei setzten die Beklagten/Vermieter die Kosten für die malermäßige Instandsetzung der Türblätter und Türrahmen der streitbefangenen Wohnung in Höhe von 752,68 Euro ab und erteilten hinsichtlich des Restguthabens von 613,07 Euro die Freigabe. Der im Übrigen mit der Mietkautionsabrechnung erfolgte Einbehalt bezüglich der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2016 und 2017 ist vorliegend zwischen den Prozessparteien *nicht* im Streit.

Die Kläger behaupten, dass die von der Beklagtenseite vorgetragene Schäden an den Türen und Türzargen in der Wohnung nicht bestanden hätten, insbesondere nicht übermäßig abgenutzt bzw. übermäßig verschliffen oder übermäßig vergilbt oder beschädigt waren. Vielmehr habe es lediglich an zwei Türen 2 kleine Abplatzungen gegeben, die jedoch zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören würden und zum normalen Verschleiß.

Darüber hinaus seien die Türen und Türzargen bei ihrem Einzug auch nicht „rein weiß“ gemalert bzw. lackiert gewesen, sondern in einem Farbton der eher „eierschalenweiß“ mit einem gelblichen bzw. beigefarbenen Stich versehen gewesen sei.

Bei ihrem Auszug hätten sie die Wohnung überwiegend selbst renoviert, d.h. die Wände und Decken weiß übergestrichen. Aufgrund dessen hätten sich die nicht weiter von ihnen behandelten Türen und Türzargen dann auch in

ihrem Farbton von den dann weißen Decken und Wänden entsprechend abgehoben.

Von einer Vergilbung der Türen und Türzargen, starker Vergilbung wegen Rauchens könne also überhaupt hier nicht die Rede sein.

Zwar hätten die Beklagten dann nach ihrem – der Kläger – Auszug aus der Wohnung wohl tatsächlich die Türen malermäßig bearbeitet, allerdings ebenfalls nicht „rein weiß“

Im Übrigen sei das Rauchen in der Wohnung auch vertragsgemäßer „Verbrauch“ und andererseits hätten sie eben nicht „exzessiv“ geraucht, so dass auch in einem Zeitraum von einem Jahr keine übermäßige Abnutzung der Wohnung nur durch Rauchen stattgefunden haben können. Insofern sei es völlig unzutreffend, dass Türen und Türzarge stark vergilbt waren.

Schönheitsreparaturen seien ohnehin nicht fällig gewesen, da das Mietverhältnis gerade einmal ein Jahr bestanden habe.

Auch habe es eine substantiierte Leistungsaufforderung mit Fristsetzung und Ablehnungsandrohung ihnen gegenüber von Seiten der Beklagten nicht gegeben.

Diese sei auch nicht entbehrlich gewesen, nur weil sie – die Kläger – eine gemeinsame Übergabe der Wohnung mit der Beklagtenseite nicht durchgeführt hätten und die Schlüssel in den Briefkasten warfen. Sofern die Beklagten vortragen, dass in der Schlüsselübergabe und dem Auszug bereits eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung liegen würde, so sei dies unzutreffend.

Aufgrund dessen sei hier festzustellen, dass die Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch überhaupt nicht vorliegen würden.

Die Einwendungen der Beklagten seien also völlig unerheblich, sachlich und rechtlich nicht relevant, so dass die Klage Erfolg haben müsse.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie – die Kläger – zur gesamten Hand, einen Betrag in Höhe von 752,68 EUR zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.06.2017 zu zahlen

und

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie – die Kläger – zur gesamten Hand die vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltsgebühren und auslagen in Höhe von 176,12 Euro zu zahlen.

Die Beklagten beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass die Kläger in der streitgegenständlichen Wohnung offensichtlich exzessiv geraucht hätten. Die Türrahmen, Türblätter und Türzargen seien bei Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund dessen in einem stark vergilbten Zustand gewesen.

Die Verfärbungen der Türrahmen, Türblätter und Türzargen sei auch weit über einem vertragsgemäßen Gebrauch hinausgegangen. Diese Verfärbungen hätten sich auch nicht durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen lassen. Vielmehr sei nach dem abschleifen der Türen ein 2-maliger Anstrich vonnöten gewesen, um die Verfärbungen zu beseitigen. Damit habe aber hier eine Beschädigung der Mietsache vorgelegen.

Auch die nunmehr vernommenen Zeugen hätten bestätigt, dass die Türrahmen, Türblätter und Türzargen bei Auszug der Kläger aus der streitbefangenen Wohnung in einem stark vergilbten Zustand waren und malermäßig instandgesetzt werden mussten.

Bestreiten würden sie insofern, dass die Türen beim Einzug der Kläger „eierschalenweiß“ mit einem gelblichen bzw. beigefarbenen Stich gestrichen waren. Vielmehr seien die Türen und Türzargen zum Zeitpunkt des Einzugs der Kläger „reinweiß“ gestrichen gewesen, was auch von den Zeugen bestätigt worden sei.

Der von ihnen hier geltend gemachte Schadensersatzanspruch ergebe sich demnach aus § 535, § 280 Abs. 1 und § 241 Abs. 2 BGB. Aus diesem Grunde würde es auch auf eine vorherige Fristsetzung hier noch nicht einmal ankommen. Der zu einem Schaden führende vertragswidrige Gebrauch der Mietsache würde nämlich eine Verletzung einer Nebenpflicht der Kläger als Mieter darstellen. Vorliegend würde es sich folglich um einen Schadensersatz neben der Leistung und nicht statt der Leistung handeln. Der Schadensersatzanspruch folge dementsprechend aus § 280 Abs. 1 BGB. Dieser setze eine vorherige Fristsetzung jedoch gerade nicht voraus.

Davon abgesehen würde hier aber auch eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung der Kläger vorliegen. Am 27. April 2017 habe nämlich die gemeinsame Wohnungsabnahme stattgefunden. Bei diesem gemeinsamen Abnahmetermin sei aber vereinbart worden, dass die in Mitleidenschaft gezogenen Türen von den Klägern noch gereinigt bzw. gestrichen werden.

Im Anschluss daran hätte die Hausverwaltung auch nochmals mit E-Mail vom 03. Mai 2017 (Blatt 43 der Akte) die Kläger aufgefordert, die Türen und die Türzargen fachgerecht zu streichen bzw. zu lackieren.

Obwohl sie die Kläger somit aufgefordert hätten die Arbeiten an den Türen und Türzargen vorzunehmen, hätten die Kläger diese dann aber bis Ende Mai 2017 jedoch nicht mehr ausgeführt.

Vielmehr hätten die Kläger nur die Schlüssel in den Briefkasten der Hausverwaltung eingeworfen. Hierdurch hätten die Kläger aber deutlich zu erkennen gegeben, dass sie diese Arbeiten nicht mehr ausführen werden.

Hiernach hätte die Hausverwaltung den Kläger dann das Kostenangebot der Firma m...-Berlin übersandt und angekündigt, die Arbeiten an den Türen und Türzargen ausführen zu lassen.

Daraufhin hätten die Kläger mit E-Mail vom 31. Mai 2017 (Blatt 44 der Akte) dann sogar bestritten, dass überhaupt Instandsetzungsarbeiten an den Türen erforderlich seien. Darüber hinaus hätten die Kläger in dieser E-Mail auch mitgeteilt, dass sofern noch Arbeiten erledigt werden müssen, diese mit der Kautions verrechnet werden könnten. Hierdurch hätten die Kläger dann aber unzweideutig zum Ausdruck gebracht, dass sie keinerlei (weitere) Arbeiten hinsichtlich der Türen mehr ausführen werden.

Damit habe aber hier sogar eine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung der Kläger vorgelegen. Eine (weitere) Fristsetzung zur Durchführung der erforderlichen Arbeiten sei damit dann aber auch entbehrlich gewesen.

Daraufhin hätten sie – die Beklagten – die erforderlichen Arbeiten (Reinigen, Anschleifen, Vorstreichen und Lackieren der Türen einschließlich Rahmen) durch die Firma m...-Berlin durchführen lassen. Hierfür seien ihnen Kosten in Höhe von 752,68 Euro (Blatt 30 bis 32 der Akte) entstanden.

Hinsichtlich dieser Kosten hätten sie dann auch die Aufrechnung in Höhe von 752,68 Euro sowohl gegen die Rückzahlungsforderung der Kläger aus überzahlter Miete für den Monat Mai 2017 in Höhe von 586,04 Euro als auch bezüglich der von den Klägern geleisteten Mietkaution mit Schreiben vom 16. März 2018 (Blatt 45 der Akte) erklärt.

Das Gericht hat nach Maßgabe der Beweisbeschlüsse vom 09.10.2018, vom 26.02.2019 und vom 07.05.2019 die Zeugen R... D... K..., T... M... M..., A... D... und W... R... vernommen.

Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend verwiesen. Zudem wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird darüber hinaus auch auf die Sitzungsniederschriften verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2 a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Den Klägern steht gegenüber den Beklagten hier jetzt nämlich kein Anspruch mehr auf Rückzahlung der noch offenen Mietkaution/-sicherheit in Höhe von 752,68 Euro zu (§ 362, § 535, § 551, § 556, § 556b, § 812, § 823 BGB).

Vorliegend haben die Kläger/Mieter zwar unstreitig bei Mietbeginn eine Mietkaution/-sicherheit in Höhe von 1.320,12 Euro erbracht. Mit der Leistung dieser Mietkaution/-sicherheit erwarben die Kläger/Mieter auch grundsätzlich einen aufschiebend bedingten Anspruch auf deren Rückgewähr (BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Baden-Baden, WuM 2002, Seite 697; AG Dortmund, Urteil vom 13.03.2018, Az.: 425 C 5350/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 598 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Langen, WuM 1996, Seite 31).

Diese Bedingung trat dann auch zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung durch die Kläger/Mieter an die Beklagten/Vermieter zum 30.04.2017 hier ein, so dass den Klägern/Mietern gegenüber den Beklagten/Vermieter seit diesem Zeitpunkt grundsätzlich auch ein Anspruch auf Rückgewähr dieser Mietkaution/-sicherheit zur Seite stand.

Der Anspruch auf Rückzahlung einer geleisteten Mietkaution/-sicherheit wird aber dessen ungeachtet in der Regel erst mit Ablauf einer dem Vermieter zuzubilligenden Überlegungs- und Abrechnungsfrist fällig und wenn dem Vermieter im Übrigen auch keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Mieter zustehen, wegen derer er sich aus der Mietkaution/-sicherheit befriedigen darf (BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Baden-Baden, WuM 2002, Seite 697; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Brandenburg an der Havel,

Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.).

Dass die Beklagtenseite dies – dem Grunde nach – ebenso sieht wird aus dem Schriftsatz der Beklagten vom 16.03.2018 – Anlage K 4 (Blatt 58 der Akte) – deutlich, mit welchem die Beklagten ausdrücklich mit den – ihrer Ansicht nach bestehenden – Gegenansprüchen gegenüber den Klägern die Aufrechnung erklärt haben.

Das erkennende Gericht (vgl. u.a.: AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.) ist mit der herrschenden Rechtsmeinung (vgl. u.a.: BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2000, Az.: 10 U 182/98, u.a. in: NZM 2001, Seiten 380 ff.; OLG Hamburg, NJW-RR 1988, Seite 651; OLG Karlsruhe, WuM 1987, Seite 156 = DWW 1987, Seite 124; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Regensburg, Urteil vom 25.04.1995, Az.: 2 S 451/94, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 907 f.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Köln, WuM 2004, Seite 609; AG Köln, WuM 1988, Seite 267) aber auch der Auffassung, dass es dem Wesen der Mietkaution als Sicherungsmittel von Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis entspricht, dass zu Gunsten des Vermieters für bestehende und/oder von den Mietern anerkannte Ersatzansprüche grundsätzlich noch ein Zurückbehaltungs- und ein Verwertungsrecht des Vermieters besteht, so dass dem Vermieter zur Sicherung seiner Forderung dann auch grundsätzlich ein Zurückbehaltungs- und ggf. auch ein Verwertungsrecht gegenüber dem Mieter zur Seite steht.

Den Mietern, die eine Mietsicherheit/-kaution geleistet haben, steht somit (frühestens) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters (BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2000, Az.: 10 U 182/98, u.a. in: NZM 2001, Seiten 380 ff.; OLG Hamburg, NJW-RR 1988, Seite 651; OLG Karlsruhe, WuM 1987, Seite 156 = DWW 1987, Seite 124; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Regensburg, Urteil vom 25.04.1995, Az.: 2 S 451/94, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 907 f.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Köln, WuM 2004, Seite 609; AG Köln, WuM 1988, Seite 267) ein Anspruch auf Freigabe bzw. Rückzahlung der Mietkaution/-sicherheit zu.

Dieser Anspruch des Mieters auf Freigabe bzw. Rückzahlung der Mietsicherheit/-kaution wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherungsbedürfnis des Vermieters entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter Forderungen aus dem Mietverhältnis nicht mehr gegenüber den Mietern zustehen, wegen derer sie sich aus der Sicherheit befriedigen darf (BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2000, Az.: 10 U 182/98, u.a. in: NZM 2001, Seiten 380 ff.; OLG Hamburg, NJW-RR 1988, Seite 651; OLG Karlsruhe, WuM 1987, Seite 156 = DWW 1987, Seite 124; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019,

Seiten 278 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Regensburg, Urteil vom 25.04.1995, Az.: 2 S 451/94, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 907 f.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Köln, WuM 2004, Seite 609; AG Köln, WuM 1988, Seite 267).

Dem Zurückbehaltungsrecht des Vermieters ist in der Regel bereits dann stattzugeben, wenn der Vermieter zur Begründung seiner Forderung schlüssig vorträgt, es bestünden noch Zahlungsansprüche gegen den Mieter, zu deren Sicherung er die Mietkaution benötige. Dabei sind an die Darlegungslast des Vermieters auch nicht zu große Anforderungen zu stellen. Die vom Vermieter zur Begründung vorzutragenden Tatsachen müssen nämlich nur so konkret sein, dass sie aufgrund einer juristischen Subsumtion geeignet sind, den geltend gemachten Anspruch als gegenüber dem Mieter entstanden erscheinen lassen (BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; OLG Hamm, Urteil vom 11.02.2016, Az.: I-18 U 42/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 3555 = „juris“; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; OLG Düsseldorf, ZMR 2000, Seiten 211 ff. = DWW 2000, Seiten 307 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2013, Az.: 18 T 45/13, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 878; LG Potsdam, Urteil vom 21.06.2007, Az.: 11 S 192/06, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 1253 f.; LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 62 T 5/07, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 449 ff.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Hannover, Urteil vom 10.05.2016, Az.: 501 C 12374/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 735 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Charlottenburg, Beschluss vom 12.01.2011, Az.: 203 C 1001/11, u.a. in: ZMR 2011, Seiten 477 f.).

Insofern darf ein Vermieter auch bis zur Abrechnung über die Betriebskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses einen angemessenen

Teil der Mietsicherheit/-kaution zurückbehalten. Welcher Betrag hierbei angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. In erster Linie hat sich die Höhe des zurückzuhaltenden Betrages dann daran zu orientieren, wie hoch die voraussichtliche Forderung sein wird. Da die Kaution jedoch eine Sicherungsfunktion aufweist und auch unvorhersehbare Veränderungen absichern soll, ist dem Vermieter ein ausreichender Sicherheitszuschlag zuzugestehen. Voraussetzung für einen solchen Sicherheitszuschlag ist jedoch, dass es hierfür ein Bedürfnis gibt (AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Ludwigsburg, Urteil vom 17.05.2018, Az.: 1 C 351/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 720).

Der Anspruch des Vermieters auf Leistung der Mietsicherheit/-kaution besteht sogar - trotz Kündigung des Mietverhältnisses - grundsätzlich so lange, wie Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis noch bestehen, bzw. so lange, wie die Kautionsabrechnungs- und Prüfungsfrist des Vermieters noch läuft (LG Berlin, Beschluss vom 14.05.2009, Az.: 67 S 450/08, u.a. in: Grundeigentum 2009, Seite 980 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361).

Jedoch reicht eine schlichte Behauptung, ihm - dem Vermieter - stehe noch (irgend) ein zu sichernder Anspruch zu, hierzu grundsätzlich noch nicht aus (OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2000, Az.: 10 U 182/98, u.a. in: NZM 2001, Seiten 380 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361).

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietsicherheit/-kaution zudem ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem streitigen Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann ein Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit/-kaution nämlich dann nicht aufrechnen, wenn die Mietsicherheit/-kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem streitigen Mietverhältnis benötigt wird (BGH, Urteil vom 11.07.2012, Az.: VIII ZR 36/12, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3300 f.).

Wenn aber mit Zahlungen durch den Mieter nach substantiierten Vortrag der Vermieterseite aus dem streitigen Mietverhältnis noch tatsächlich zu rechnen ist oder bereits eine konkrete Verrechnung bzw. Aufrechnung erfolgte, kann von dem Vermieter auch nicht verlangt werden, dass er jegliche Sicherheit aufgibt (AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht

kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.);

Der Rückzahlungsanspruch des Mieters hinsichtlich der von ihm geleisteten Mietsicherheit/-kaution kann insofern also grundsätzlich gemäß § 389 BGB wegen der Aufrechnung mit Ansprüchen des Vermieters gegen den Mieter somit (teilweise) erloschen sein, wenn dem Vermieter noch ein aufrechenbarer Gegenanspruch zur Seite steht (AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Bremen, Urteil vom 27.07.2016, Az.: 17 C 68/15, u.a. in: WuM 2016, Seiten 685 ff.).

Insoweit kann der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mietsicherheit/-kaution grundsätzlich sogar wegen streitiger Ansprüche in Anspruch nehmen (BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; OLG Hamm, Urteil vom 11.02.2016, Az.: I-18 U 42/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 3555 = „juris“; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2013, Az.: 18 T 45/13, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 878; LG Potsdam, Urteil vom 21.06.2007, Az.: 11 S 192/06, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 1253 f.; LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 62 T 5/07, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 449 ff.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Hannover, Urteil vom 10.05.2016, Az.: 501 C 12374/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 735 f.; AG Gießen, Urteil vom 10.05.2012, Az.: 48 C 352/11, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 46 f.; AG Charlottenburg, Beschluss vom 12.01.2011, Az.: 203 C 1001/11, u.a. in: ZMR 2011, Seiten 477 f.).

Der Mietsicherheit kommt nämlich nicht nur eine Sicherungs- sondern auch eine Verwertungsfunktion zu. Der Vermieter soll sich wegen seiner Forderungen, insbesondere wegen seiner nach Beendigung des Vertrages noch bestehenden Ansprüche, aus der Mietkaution auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters befriedigen können. Dem liefe es zuwider, wenn der Vermieter bei streitigen

Forderungen stets auf den Rechtsweg verwiesen würde (BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; OLG Hamm, Urteil vom 11.02.2016, Az.: I-18 U 42/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 3555 = „juris“; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2013, Az.: 18 T 45/13, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 878; LG Potsdam, Urteil vom 21.06.2007, Az.: 11 S 192/06, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 1253 f.; LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 62 T 5/07, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 449 ff.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Hannover, Urteil vom 10.05.2016, Az.: 501 C 12374/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 735 f.; AG Gießen, Urteil vom 10.05.2012, Az.: 48 C 352/11, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 46 f.; AG Charlottenburg, Beschluss vom 12.01.2011, Az.: 203 C 1001/11, u.a. in: ZMR 2011, Seiten 477 f.).

Gemessen an diesen Grundsätzen kommt ein fortbestehender Ersatzanspruch der Beklagten bezüglich der streitbefangenen Türen und Türrahmen - wie er nunmehr noch von den Beklagten in Höhe von insgesamt 752,68 Euro geltend gemacht wird – hier aber grundsätzlich auch in Betracht, da der Vortrag der Beklagten dazu nicht unerheblich ist und es zwischen den Prozessparteien vorliegend sogar unstrittig ist, dass den Beklagten die entsprechenden Kosten auch der Höhe nach erst entstanden sind, nachdem das Mietverhältnis beendet war.

Die Klägerseite beruft sich hier insofern nämlich nur auf den Einwand, dass diese Kosten nicht von den Klägern zu tragen seien.

Diesen Geldbetrag in Höhe von 752,68 Euro durften die Beklagten als Vermieter hier aber von der von den Klägern geleisteten Mietsicherheit/-kaution nach Überzeugung des erkennenden Gerichts einbehalten, weil sie hierzu berechtigt gewesen waren. Den Beklagten ist insoweit nämlich zuzuerkennen, dass sie diesbezüglich noch ein Erfüllungsbedürfnis wegen dieses Zahlungsanspruches gegenüber den Klägern (als ehemalige Mieter) hatten.

Für das Bestehen etwaiger Gegenansprüche, die mit der Mietsicherheit/-kaution zu verrechnen bzw. aufzurechnen sind, sind zwar die Beklagten als Vermieter darlegungs- und beweispflichtig und ist ihnen zur Prüfung solcher Ansprüche auch nur eine „angemessene“ Frist zuzubilligen (BGH, Urteil vom

18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.09.1991, Az.: 10 U 224/90, u.a. in: ZMR 1992, Seiten 191 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Saarbrücken, Urteil vom 22.04.2015, Az.: 3 C 400/13, u.a. in: BeckRS 2015, Nr. 123804 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.).

Bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses erfordert eine angemessene Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlagen nämlich, dass die Beklagten als Vermieter sich alsbald schlüssig darüber wurden, ob sie die ihnen von den Klägern ehemals gestellte Sicherheitsleistung in Form der Mietkaution zur Ausgleichung fälliger Ansprüche nutzen wollen oder nicht (OLG Düsseldorf, Urteil vom 26.09.1991, Az.: 10 U 224/90, u.a. in: ZMR 1992, Seiten 191 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Saarbrücken, Urteil vom 22.04.2015, Az.: 3 C 400/13, u.a. in: BeckRS 2015, Nr. 123804 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f. AG Hamburg, WuM 1997, Seiten 213 f.).

Als „angemessen“ wird insoweit nach herrschender Rechtsmeinung in der Regel aber eine Frist von ca. 6 Monaten angesehen, wobei es aber immer auch auf die besonderen Umstände des Einzelfalls ankommt. Diese Umstände können teilweise nämlich auch so beschaffen sein, dass mehr als 6 Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter auch zumutbar sind (BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, NJW 1987, Seiten 2372 f.; KG Berlin, Beschluss vom 19.04.2012, Az.: 8 W 24/12, u.a. in: MDR 2013, Seite 510; AG Ludwigsburg, Urteil vom 17.05.2018, Az.: 1 C 351/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 720; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Hamburg-Barmbek, WuM 2010, Seite 153; AG Ulm, DWW 2008, Seiten 96 f.).

An dieser Rechtslage hat sich auch durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom

19.06.2001 (BGBl. I S. 1149 ff.) nichts geändert (BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.). Von einer gesetzlichen Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution ist nämlich bewusst abgesehen worden, weil sich nur anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilen lässt, welche Frist angemessen ist (vgl. Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks. 14/4553, S. 84, 99 sowie Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 14/5663, S. 77).

Die Mietkaution sichert aber alle – auch noch nicht fälligen bzw. ggf. schon verjährten (§ 215 BGB) – Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben und erstreckt sich wegen dieses umfassenden Sicherungszwecks auch auf etwaige Schäden bzw. Betriebskostennachzahlungen. Dies entspricht der nahezu einhelligen Auffassung in der Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 18.01.2017, Az.: VIII ZR 263/15, u.a. in: NJW 2017, Seiten 1301 ff.; BGH, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; BGH, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; BGH, NJW 1982, Seite 2186; BGH, NJW 1972, Seiten 721 ff.; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; KG Berlin, MDR 2013, Seite 510; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; OLG Düsseldorf, NZM 2005, Seiten 783 f.; OLG Düsseldorf, ZMR 2002, Seiten 37 f. = DWW 2002, Seiten 31 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 20.01.2000, Az.: 10 U 182/98, u.a. in: NZM 2001, Seiten 380 ff.; OLG Hamburg, NJW-RR 1988, Seite 651; OLG Karlsruhe, WuM 1987, Seite 156 = DWW 1987, Seite 124; LG Hamburg, Urteil vom 05.12.2018, Az.: 307 S 58/18, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 278 ff.; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Regensburg, Urteil vom 25.04.1995, Az.: 2 S 451/94, u.a. in: NJW-RR 1995, Seiten 907 f.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Gießen, WuM 2012, Seiten 438 f.; AG Köln, WuM 2004, Seite 609; AG Köln, WuM 1988, Seite 267).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Kautionskaution zudem nicht nur eine Sicherungs-, sondern auch eine Verwertungs-Funktion, wie bereits dargelegt. Insofern darf deshalb ein Vermieter – bei beendetem Mietverhältnis – grundsätzlich auch auf die Barkautionskaution bzw. die ihm verpfändete Forderung zugreifen (BGH, Beschluss vom 01.07.1987, Az.: VIII

ARZ 2/87, u.a. in: NJW 1987, Seiten 2372 f.; OLG Hamm, Urteil vom 11.02.2016, Az.: I-18 U 42/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 3555 = „juris“; KG Berlin, Urteil vom 09.09.2013, Az.: 8 U 254/12, u.a. in: MDR 2014, Seiten 144 f.; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 18.08.2008, Az.: 8 W 34/08, u.a. in: NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; KG Berlin, Beschluss vom 08.05.2008, Az.: 8 W 33/08, u.a. in: Grundeigentum 2008, Seite 869; LG Hamburg, Urteil vom 29.11.2016, Az.: 316 O 247/16, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 164 f.; LG Berlin, Beschluss vom 21.03.2013, Az.: 18 T 45/13, u.a. in: Grundeigentum 2013, Seite 878; LG Potsdam, Urteil vom 21.06.2007, Az.: 11 S 192/06, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 1253 f.; LG Berlin, Beschluss vom 15.01.2007, Az.: 62 T 5/07, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 449 ff.; AG Pinneberg, Urteil vom 25.07.2018, Az.: 84 C 141/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 1012 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 14.12.2017, Az.: 33 C 3695/17 (26), u.a. in: AIZ 2018, Nr. 3, 43; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 22.06.2017, Az.: 31 C 112/16, u.a. in: ZMR 2019, Seiten 32 ff. = Mietrecht kompakt 2017, 163 = MietRB 2018, 38 f. = NJOZ 2018, Seiten 857 f. = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 114242 = IBRRS 2017, 2158 = IMR 2017, 361; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; AG Hannover, Urteil vom 10.05.2016, Az.: 501 C 12374/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 735 f.; AG Gießen, Urteil vom 10.05.2012, Az.: 48 C 352/11, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 46 f.; AG Charlottenburg, Beschluss vom 12.01.2011, Az.: 203 C 1001/11, u.a. in: ZMR 2011, Seiten 477 f.).

Voraussetzung ist nur, dass der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung über seine noch offenen Forderungen aufstellt und diese von der Mietkaution im Rahmen einer Verrechnung bzw. Aufrechnung abzieht. Es steht den Parteien, denen eine solch Sicherung zu weit geht, nämlich frei, für die Kautionskaution einen eingeschränkten Sicherungszweck zu vereinbaren. Eine gesetzliche Einschränkung des Sicherungszwecks einer Mietkaution gilt nämlich nur für preisgebundenen Wohnraum (§ 9 Abs. 5 S. 1 WoBindG); um solchen handelt es sich hier aber unstreitig nicht.

Hier hat insofern aber der nunmehrige Prozessbevollmächtigte der Beklagten mit Schriftsatz vom 01.03.2018 (Blatt 28 bis 29 der Akte) nebst beigefügter Rechnung (Blatt 30 bis 31 der Akte) die Aufrechnung gegenüber den Klägern erklärt und haben die Beklagten die von den Klägern an sie geleistete Mietkaution ihnen gegenüber dann auch mit Schreiben vom 16.03.2018 – Anlage K 4 (Blatt 58 der Akte) – unter Bezugnahme hierauf die Mietkaution abgerechnet. Der mit der Übergabe der Mieträume durch die Kläger entstandene Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution gegen die Beklagten ist somit durch diese von den Beklagten erklärten Aufrechnung insofern also in Höhe von 752,68 Euro erloschen, wenn der darin aufgeführte Gegenanspruch der Beklagten dem Grunde und der Höhe nach hier als berechtigt anzusehen ist.

Grundsätzlich kann ein Vermieter – wie hier die Beklagten – von den Mietern – wie vorliegend den Klägern – aber auch Schadenersatz in Höhe der erforderlichen Kosten verlangen, wenn die Mieter ihre Pflichten aus dem

Mietverhältnis verletzt haben (§ 535 Abs. 1, § 546 Abs. 1, § 281 Abs. 1 und § 280 Abs. 1 BGB).

Die Beklagten/Vermieter konnten vorliegend auch mit einem Schadenersatzanspruch gemäß den § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 in Verbindung mit § 553 BGB in Höhe von 752,68 Euro die Aufrechnung gegenüber den Klägern/Mietern wegen der malermäßigen Instandsetzung der Türblätter und Türrahmen in dieser Wohnung erklären, da hier eine Verletzung von Nebenpflichten aus dem Mietverhältnis vorliegt.

Zwischen den Parteien bestand ein Schuldverhältnis in Form eines Mietvertrags; auch haben die Kläger hier Nebenpflichten aus diesem Schuldverhältnis verletzt, wie noch ausgeführt werden wird. Eine Verletzung von Nebenpflichten liegt nämlich bereits dann vor, wenn die Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch überschreiten, so dass Schäden verursacht werden, die außerhalb des mietrechtlichen Leistungsprogramms stehen.

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten der Mieter entstanden sind, sind im Übrigen auch nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 280 Abs. 1 und § 241 Abs. 2 BGB als Schadenersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) von den Mietern zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung der Vermieter bedarf (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; BGH, Urteil vom 12.05.2004, Az.: XII ZR 223/01, u.a. in: NZM 2004, Seiten 583 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; KG Berlin, Urteil vom 28.12.2006, Az.: 12 U 80/06, u.a. in: NJW-RR 2007, Seiten 1602 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 114145 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Für die Abgrenzung zwischen dem Schadenersatzanspruch statt der Leistung nach § 281 Abs. 1 Satz 1, § 280 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 BGB und dem Schadenersatzanspruch neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB kommt es nämlich darauf an, ob die Verletzung einer zur Anwendbarkeit der §§ 281 Abs. 1 und 280 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 3 BGB führenden Leistungspflicht oder die Verletzung einer in § 241 Abs. 2 BGB geregelten vertraglichen Nebenpflicht, bei der sich die Anspruchsvoraussetzungen allein nach § 280 Abs. 1 BGB bestimmen, in Rede steht. Unerheblich ist dabei hingegen, ob der Schadenersatz vor oder nach Rückgabe der Mietsache geltend gemacht wird (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; BGH,

Urteil vom 12.05.2004, Az.: XII ZR 223/01, u.a. in: NZM 2004, Seiten 583 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; KG Berlin, Urteil vom 28.12.2006, Az.: 12 U 80/06, u.a. in: NJW-RR 2007, Seiten 1602 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 114145 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Nach der Konzeption des Gesetzgebers der Schuldrechtsreform zielen die im Bürgerlichen Gesetzbuch jeweils geregelten Leistungspflichten (§ 241 Abs. 1 Satz 1 BGB) zumeist aber auf eine Veränderung der Güterlage des Gläubigers ab, während die in § 241 Abs. 2 BGB angesprochenen Schutzpflichten nur die gegenwärtige Güterlage jedes an dem Schuldverhältnis Beteiligten vor rechtswidrigen Beeinträchtigungen bewahren sollen und wirksame Schuldverträge regelmäßig als Nebenpflichten begleiten, ohne selbst leistungsbezogen zu sein. Bei ihrer Verletzung geht es deshalb um Schäden, die nach dem vor der Schuldrechtsreform geltenden Recht unter dem Gesichtspunkt der positiven Vertragsverletzung zu ersetzen waren, weil sie außerhalb des eigentlichen Leistungsprogramms (hier § 535 BGB) und dem damit verfolgten Erfüllungsinteresse an anderen, in ihrer Integrität aber nicht zum unmittelbaren Leistungsgegenstand gehörenden Rechtsgütern eintreten (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.).

Im Falle eines Mietverhältnisses entstehen solche Schäden zwar an dem Mietgegenstand, sie beruhen aber auf einer Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs und sind damit außerhalb des mietrechtlichen Leistungsprogramms verursacht worden (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; BGH, Urteil vom 12.05.2004, Az.: XII ZR 223/01, u.a. in: NZM 2004, Seiten 583 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 114145 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Dagegen bildet der bei Nicht- oder Schlechterfüllung einer Leistungspflicht geschuldete Schadensersatz statt der Leistung das Surrogat der geschuldeten Leistung, wobei die Ersatzfähigkeit dieses Schadens an die Voraussetzung geknüpft wird, dass der Schuldner vor Geltendmachung eines gegen ihn gerichteten, den Leistungsanspruch ersetzenden

Schadensersatzanspruchs grundsätzlich eine weitere Gelegenheit zur Erfüllung erhalten muss (vgl. BT-Drucks. 14/6040, Seiten 134 f., 138, 225; BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; BGH, Urteil vom 12.05.2004, Az.: XII ZR 223/01, u.a. in: NZM 2004, Seiten 583 f.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 114145 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nach Maßgabe von § 538 BGB entsprechenden Zustand zu halten, insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann, handelt es sich aber um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB, deren Verletzung allein nach den in § 280 Abs. 1 BGB geregelten Voraussetzungen eine Schadensersatzpflicht begründet. Das gilt nicht nur für das laufende Mietverhältnis, sondern auch nach dessen Beendigung. Denn der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückgabe befindet, ist für die allein in der Rückgabe selbst bestehende Leistungspflicht ohne Bedeutung. Der § 546 Abs. 1 BGB enthält nämlich keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Wohnung zurückzugeben ist (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; BGH, Urteil vom 23.06.2010, Az.: XII ZR 52/08, u.a. in: NJW 2010, Seite 2652; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; LG Dessau-Roßlau, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: BeckRS 2016, Nr. 114145 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Die auf den Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB uneingeschränkt anwendbare Bestimmung des § 249 BGB räumt dem geschädigten Vermieter aber die Wahlmöglichkeit ein zwischen der in Absatz 1 vorgesehenen Naturalrestitution und dem in Absatz 2 Satz 1 geregelten Zahlungsanspruch auf den zur (Wieder-)Herstellung der beschädigten Sache erforderlichen Geldbetrag. Der Vermieter kann deshalb nach seiner Wahl Naturalrestitution oder direkt Geldersatz gemäß § 249 BGB verlangen (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in:

NJW 2018, Seiten 1746 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Durch diese Ersetzungsbefugnis werden nicht nur Abwicklungsstreitigkeiten darüber vermieden, ob eine Schadensbeseitigung des Schädigers gelungen ist und vom Geschädigten als tauglich akzeptiert werden muss. Die Ersetzungsbefugnis sichert dem Geschädigten gerade auch das ihm zustehende Recht, sich bei Ausführung der Schadensbeseitigung ausschließlich an seinen eigenen Wiederherstellungsinteressen zu orientieren und sich nicht auf ein gegenläufiges Interesse des Schädigers etwa an einer möglichst kostengünstigen und deshalb in ihrer Tauglichkeit nicht ohne Weiteres zweifelsfreien Wiederherstellung einlassen zu müssen. Dementsprechend kann der Geschädigte seine Ersetzungsbefugnis grundsätzlich auch ohne Angabe von Gründen ausüben, muss sich für die getroffene Wahl also nicht rechtfertigen und sich auch sonst zu ihrer Umsetzung nicht mit dem Schädiger ins Benehmen setzen (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

Nach dieser Rechtsprechung, der sich das erkennende Gericht schon 2017 angeschlossen hat, hat die Klägerseite im vorliegenden Fall somit zu Unrecht einen Schadensersatzanspruch der Beklagten/Vermieter wegen einer etwaig fehlenden Fristsetzung zur Nacherfüllung abgelehnt. Die Beklagten/Vermieter behaupten zur Begründung ihres Ersatzanspruches nämlich eine Substanzverletzung des Mietobjekts, die von den Klägern/Mietern durch Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs verursacht worden sein soll. Die Beklagten/Vermieter machen damit geltend, die Kläger hätten die ihnen aus dem Mietverhältnis entstandene Nebenpflicht (§ 241 Abs. 2 BGB) verletzt, die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und von § 538 BGB nicht mehr gedeckte Verschlechterungen der Mietsache zu unterlassen. Diese behauptete Verletzung einer Nebenpflicht ist aber geeignet, einen Schadensersatzanspruch der Beklagten/Vermieter nach § 280 Abs. 1 BGB zu begründen, der einer erfolglosen Fristsetzung zur Nacherfüllung gerade nicht bedarf (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017,

Nr. 142734; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847).

In gleicher Weise kann sich im vorliegenden Fall ein Schadensersatzanspruch der Beklagten/Vermieter auch aus § 823 Abs. 1 BGB ergeben. Es ist insofern nämlich auch anerkannt, dass bei Beschädigung von Sachen, jedenfalls soweit sie nicht unmittelbarer Leistungsgegenstand sind, vertragliche und deliktische Ersatzansprüche nebeneinander bestehen können. Insoweit gelten für das Mietrecht keine Besonderheiten (BGH, Urteil vom 11.04.2019, Az.: IX ZR 79/18, u.a. in: ZIP 2019, Seiten 1024 ff.; BGH, Urteil vom 27.06.2018, Az.: XII ZR 79/17, u.a. in: NJW-RR 2018, Seiten 1103 ff.; BGH, Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17, u.a. in: NJW 2018, Seiten 1746 ff.; OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.03.2013, Az.: I-10 U 72/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 629 f.; LG Schweinfurt, Urteil vom 30.06.2017, Az.: 22 S 2/17, u.a. in: BeckRS 2017, Nr. 142734).

Im Übrigen könnte diese Frage vorliegend sogar dahinstehen, da die Voraussetzungen des § 281 Absatz 2 BGB – entgegen der Ansicht der Klägerseite – hier ebenso gegeben sind. Die Kläger/Mieter haben die Durchführung der Malerarbeiten an den Türen nämlich ernsthaft und endgültig verweigert, weshalb auch eine Fristsetzung entbehrlich gewesen wäre. Zwar sind an eine ernsthafte und endgültige Leistungsverweigerung, die eine Fristsetzung gemäß § 281 Abs. 2 erste Alternative BGB entbehrlich macht, nach allgemeiner Meinung sehr hohe Anforderungen zu stellen. Eine derartige ernsthafte und endgültige Leistungsverweigerung der Kläger ergibt sich hier aber bereits aus ihrem Verhalten im Mai 2017. Wie sich aus der E-Mail der Beklagtenseite vom 03. Mai 2017 (Blatt 43 der Akte) ergibt, haben die Beklagten/Vermieter bereits hier von den Klägern/Mietern das fachgerechte streichen bzw. lackieren der Türen und Zargen verlangt.

Welche Zeitspanne/Frist für eine Mängelbeseitigung/Renovierung angemessen ist, bestimmt sich im Übrigen nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls (Reichsgericht, JW 1911, Seite 12 Nr. 11 = WarnRspr. 1911 Nr. 66; BGH, NJW 1985, Seiten 2640 ff.), jedoch wird grundsätzlich wohl davon ausgegangen, dass eine 14-Tages-Frist zur Vornahme einer Renovierung einer kompletten Wohnung ausreichend ist (KG Berlin, WuM 2007, Seiten 71 f. = NZM 2007, Seiten 356 f.). Die Bestimmung einer insofern ggf. zu kurzen Frist wäre aber auch grundsätzlich noch nicht unwirksam, sondern würde lediglich eine angemessene Frist in Lauf setzen (BGH, NJW 1985, Seiten 2640 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 1991, Seiten 1037 ff.).

Dessen ungeachtet haben die Kläger hier aber diese Arbeiten unstreitig nicht mehr ausgeführt. Vielmehr teilten die Kläger dann erst mit E-Mail vom 31. Mai 2017 (Blatt 44 der Akte) der Beklagtenseite mit, dass sie mit einer Instandsetzung der Türen nicht einverstanden wären. Hierin liegt aber eine ernsthafte und endgültige Leistungsverweigerung in Bezug auf die in diesen Mieträumen durchzuführenden Arbeiten. Jedenfalls unter Berücksichtigung

der weiteren Umstände des vorliegenden Sachverhaltes – insbesondere des Verhaltens der Kläger im Zusammenhang mit der Rückgabe der Wohnungsschlüssel durch Einwurf in den Briefkasten der Hausverwaltung – kann nur dahingehend verstanden werden, dass die Kläger die von ihnen mit E-Mail der Beklagtenseite vom 03. Mai 2017 (Blatt 43 der Akte) geforderten Maßnahmen ernsthaft und endgültig nicht erbringen wollten. Aufgrund der am 27. April 2017 durchgeführten gemeinsamen Begehung der Mieträume war den Klägern der Zustand der Mieträume Im Einzelnen nämlich bekannt. Mit E-Mail vom 03. Mai 2017 hat die Beklagtenseite den Klägern auch mitgeteilt, welche Arbeiten ihrer Auffassung nach noch erforderlich sind, um den vertragswidrigen Zustand zu beseitigen. Wenn die Kläger in ihrer E-Mail vom 31. Mai 2017 (Blatt 44 der Akte) gleichwohl behaupten, dass die Türen nicht beschädigt oder farblich abweichen würden, so könnte dies auch nur als endgültige und ernsthafte Erfüllungsverweigerung der Kläger hier gewertet werden (KG Berlin, Urteil vom 28.12.2006, Az.: 12 U 80/06, u.a. in: NJW-RR 2007, Seiten 1602 f.).

Die Beklagten als Vermieter mussten hierzu zwar nachweisen, dass eine objektive Pflichtverletzung der Kläger als Mieter vorliegt. Wenn sie aber diesen Beweis geführt haben, wird das subjektive Vertretenmüssen der Kläger grundsätzlich indiziert. Darüber hinaus enthält § 280 Abs. 1 BGB hinsichtlich des Verschuldens eine Beweislastumkehr: Die Kläger müssen insofern als Mieter hier nachweisen, dass ein Vertretenmüssen im Sinne von § 276 BGB nicht vorliegt. Wenn nämlich ein Schaden beim Mietgebrauch entstanden ist und Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich der Vermieter fallen, ausgeräumt sind, trägt nach gefestigter Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 26.11.1997, Az.: XII ZR 28/96, u.a. in: NJW 1998, Seiten 594 f.; BGH, Urteil vom 19.10.1995, Az.: IX ZR 82/94, u.a. in: NJW 1996, Seiten 321 ff.; BGH, Urteil vom 18.05.1994, Az.: XII ZR 188/92, u.a. in: NJW 1994, 2019 ff.; BGH, NJW 1992, 683; BGH, NJW 1976, 1315; KG Berlin, Beschluss vom 31.05.2010, Az.: 12 U 147/09, u.a. in: MDR 2010, Seiten 1109 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.02.2017, Az.: 31 C 179/14, u.a. in: NJOZ 2018, Seiten 372 ff. = IMR 2017, 191 = „juris“ = BeckRS 2017, Nr. 102388 = IBRRS 2017, 0847; AG Bremen, Urteil vom 27.07.2016, Az.: 17 C 68/15, u.a. in: WuM 2016, Seiten 685 ff.) der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat.

Zwar hat der Zeuge T... M... M... – der Vater des Klägers zu 2.) – im Gegensatz zu den übrigen Zeugen insofern ausgesagt, dass er sich beim Auszug der Kläger aus der Wohnung sowohl die Türrahmen als auch die Türblätter und die Türzargen angeschaut habe und lediglich bei einer Tür eine „Stelle“ (d.h. eine ca. 6 cm lange Schramme) vorhanden gewesen sei, die nicht in Ordnung gewesen wäre und im Übrigen für ihn die Türrahmen, die Türblätter und die Türzargen nicht vergilbt aussahen. Jedoch musste selbst dieser Zeuge einräumen, dass die Türrahmen, die Türblätter und die Türzargen nicht mehr schneeweiß waren und sich auch von den neu gestrichenen Tapeten absetzten, da die Tapete heller waren, als die Türrahmen und die Türblätter bzw. die Türzargen.

Diese Schilderung des Zeugen T... M... M... hält das Gericht jedoch nicht für glaubhaft, weil diese Darstellung unter Berücksichtigung des Ergebnisses der weiteren Beweisaufnahme nicht schlüssig erscheint. Zwar gelten für das erkennende Gericht nicht die strikten methodischen Vorgaben, die für den aussagepsychologischen Sachverständigen und seine hypothesengeleitete Begutachtung als Standard gelten, sondern nur der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 286 ZPO; BGH, BGHSt Band 45, Seite 164; BGH, NStZ-RR 2003, Seiten 206 ff.). Mitbestimmend hierfür sind indes auch die in der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Anforderungen, dass insbesondere die Beweiswürdigung auch insoweit je nach der Beweislage erschöpfend zu sein hat, so dass sie nicht den anerkannten Erfahrungssätzen der Aussagepsychologie widerstreiten darf.

Entsprechend diesen Rechtsgrundsätzen hat das Gericht hier aber den persönlichen Eindruck gewonnen, dass der Zeuge T... M... M... subjektiv aus seiner Sicht widersprüchlich bzw. nicht konstant in Bezug auf das Kerngeschehen, teilweise unklar, in einem nicht freien Bericht, teilweise sogar Fragen ausweichend und ungenau sowie in einer stereotypen Art und Weise, detailarm und ohne Gedankensprüche und/oder Querverbindungen, unter außer Acht Lassen der räumlichen und zeitlichen Bedingungen unter Berücksichtigung seiner allgemeinen und sprachlichen intellektuellen Leistungsfähigkeit sowie seiner Kenntnisse in Bezug auf diesen Bereich, insbesondere unter Beachtung seiner etwaigen Motivation, nicht erlebnisbezogen und insoweit also für das erkennende Gericht auch nicht glaubhaft (BGH, NJW 1999, Seiten 2746 ff.; BGH, NStZ-RR 2002, Seite 308; BGH, NJW 2003, Seiten 2527 ff.; BGH, NStZ-RR 2003, Seiten 206 ff.; BGH, NStZ 2008, Seiten 116 f.; OLG Stuttgart, NJW 2006, Seiten 3506 f.; OLG Koblenz, NJW-RR 2004, Seiten 1318 ff.) dies so ausgesagt hat.

Diese Aussage war insoweit also gewissermaßen „zu farblos und karg“ um glaubhaft zu sein. Der Zeuge T... M... M... ist einer genauen Festlegung gerade in den entscheidenden Bereichen der Aussage auffällig ausgewichen, was nach dem Eindruck des Gerichts darauf beruht, dass seine Aussage nicht der Wahrheit entsprach. Hinzu kommt, dass besondere Details und spezielle Wahrnehmungen, die zur Überzeugung des Gerichts hätten beitragen könnten, nicht ersichtlich sind. Alle Einzelheiten der Aussage sind wenig originell, nicht besonders spezifisch und können ohne weiteres nachkonstruiert werden. Eine Überzeugung des Gerichts lässt sich darauf dann aber auch nicht gründen.

Der Zeuge R... D... K... hat hingegen entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Nullhypothese subjektiv aus seiner Sicht widerspruchsfrei und konstant - insbesondere in Bezug auf das Kerngeschehen -, im freien Bericht, homogen, in logischer Konsistenz, quantitativ detailreich und individuell, jedoch auch unter Einräumung von unverständenen Handlungen sowie gewissen Erinnerungslücken und Schilderungen von nebensächlichen und ungewöhnliche bzw. überflüssigen Details, mit gewissen Gedankensprüngen in ungeordneter Erzählweise mit spontanen Verbesserungen, unter Verknüpfung von räumlichen und zeitlichen Bedingungen, mit Querverbindungen zu ähnlichen Vorgängen

sowie inhaltlichen Verflechtungen unter Berücksichtigung seiner allgemeinen und sprachlichen intellektuellen Leistungsfähigkeit und seiner Kenntnisse in Bezug auf diesen Bereich auch unter Beachtung von etwaigen Motivationen erlebnisbezogen sowie sachgerecht, ohne Neigung zu einer Dramatisierung, frei von inneren Widersprüchen (sog. Realitätskriterien) sowie wohl auch frei von Wahrnehmungsfehlern unter Beachtung von Warnsignalen, und insoweit für das erkennende Gericht glaubhaft - ohne dass dabei eine „Mathematisierung“ der Glaubhaftigkeitsbeurteilung vorzunehmen ist - (BGH, NJW 1999, Seiten 2746 ff.; BGH, NStZ-RR 2002, Seite 308; BGH, NJW 2003, Seiten 2527 ff.; BGH, NStZ 2008, Seiten 116 f.; OLG Stuttgart, NJW 2006, Seiten 3506 f.; OLG Koblenz, NJW-RR 2004, Seiten 1318 ff.) ausgesagt, dass bevor die Kläger/Mieter in diese Wohnung eingezogen waren, er diese Wohnung malermäßig komplett saniert habe und als dann die Kläger/Mieter wieder ausgezogen waren, die Türen in dieser Wohnung wiederum lackiert werden mussten, da die Türen in dieser Wohnung nach dem Auszug der Kläger/Mieter sehr stark vergilbt waren. Seiner Meinung nach waren sie so stark vergilbt, als wenn man dort 5 bis 7 Jahre stark geraucht hätte in dieser Wohnung. Es sei richtig deutlich zu sehen gewesen, dass diese Türen vergilbt waren. Auch die Türzargen und der Rahmen der Türen seien so vergilbt gewesen. Zwar seien die Türen und die Türrahmen – bevor sie angeschliffen und gestrichen wurden – mit einem „Anlauger“ gereinigt worden; allein mit dieser Reinigung habe aber die Vergilbung der Türrahmen und der Türblätter nicht beseitigt werden können. Dies sei auch bei allen Türen in dieser Wohnung so gewesen.

Der Zeuge K... hat zudem auch glaubhaft bekundet, dass die Türen zwar nicht komplett abgeschliffen werden mussten, sie aber dessen ungeachtet angeschliffen werden mussten. Diese Türen und Rahmen seien dann einmal vorgestrichen und einmal weiß gut deckend lackiert worden. Soweit er wisse, gebe es auch keine andere Möglichkeit, die Vergilbung bei den Türrahmen und bei den Türblättern zu beseitigen. Man müsse dann neu beschichten, d.h. neu streichen. Dies sei auch bei allen Türen in dieser Wohnung so gewesen.

Im Übrigen hat der Zeuge K... auch glaubhaft ausgesagt, dass die Türen zuvor – d.h. bevor die Kläger/Mieter in der Wohnung eingezogen waren – alle „weiß lackiert“ waren, d.h. neu lackiert mit weißer Farbe, mithin also – entgegen der Behauptung der Klägerseite – gerade nicht „eierschalenweiß“ bzw. beigefarben. Auch hat der Zeuge glaubhaft bekundet, dass diese Türen dann nach dem Auszug der Mieter/Kläger derartig vergilbt waren, dass der nächste Mieter diese Türen seiner Meinung nach so nicht akzeptiert hätte.

Zwar gelten für das erkennende Gericht nicht die strikten methodischen Vorgaben, die für den aussagepsychologischen Sachverständigen und seine hypothesengeleitete Begutachtung als Standard gelten, sondern nur der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 286 ZPO; BGH, BGHSt Band 45, Seite 164; BGH, NStZ-RR 2003, Seiten 206 ff.). Mitbestimmend hierfür sind indes aber auch die in der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Anforderungen, dass insbesondere die Beweiswürdigung auch insoweit je nach der Beweislage erschöpfend zu sein hat, so dass sie nicht den

anerkannten Erfahrungssätzen der Aussagepsychologie widerstreiten darf. Entsprechend diesen Rechtsgrundsätzen hat das Gericht hier aber den persönlichen Eindruck gewonnen, dass der Zeuge K... über ein unmittelbar erlebtes Geschehen berichtet hat. So wie der Zeuge anlässlich seiner Vernehmung wirkte, hält das Gericht es für nahezu ausgeschlossen, dass sich dieser Zeuge dies alles nur zu Gunsten der Beklagten ausgedacht und/oder die Unwahrheit gesagt hat. Seine Aussage war in sich schlüssig und nachvollziehbar und entspricht im Übrigen auch dem, was die Zeugin A... D... bei ihrer Zeugenaussage am 07.05.2019 bekundet hat.

Die Zeugin A... D... hat nämlich glaubhaft ausgesagt, dass sie schon vor der Vermietung der Wohnung an die Kläger diese Wohnung selbst in Augenschein genommen habe. Diese Wohnung sei vor dem Einzug der Kläger aber nicht nur frisch renoviert, sondern sogar Kernsaniert gewesen. Die Wohnung sei frisch gestrichen gewesen, und zwar weiß. Auch die Türblätter und die Türrahmen seien weiß gestrichen gewesen bevor die Kläger dort eingezogen waren. Soweit sich die Zeugin D... erinnern konnte, war die Farbe an den Wänden auch die gleiche Farbe wie an den Türen und Türrahmen. Sowohl die Wandfarbe sei beim Einzug der Kläger strahlend weiß gewesen als auch die Farbe der Türen und Türrahmen. Die Türen und Türrahmen seien also beim Einzug der Kläger gerade nicht „eierschalenweiß“ gewesen, sondern genauso weiß wie die Wände.

Zudem hat die Zeugin A... D... auch glaubhaft bekundet, dass sie dann wiederum die Wohnung gesehen habe, als die Kläger aus dieser Wohnung ausgezogen waren. Ihrer Meinung nach sei die Wohnung dann nach dem Auszug der Kläger aber richtig „versifft“ gewesen. Die Wohnung habe dann auch nach Zigarettenrauch gestunken. Diese Wohnung sei auch nicht mehr strahlend weiß gewesen, wie beim Einzug der Kläger. Nach dem Auszug der Kläger seien ihr auch die Türen richtig aufgefallen, da diese dann richtig gelb gewesen seien. Deshalb habe sie den Vermietern/Beklagten dann auch gesagt, dass sie so keinen neuen Mieter stellen könne für diese Wohnung und dass in der Wohnung gemalert werden müsse.

Der Zeuge W... C... M... R... hat des Weiteren glaubhaft ausgesagt, dass – nachdem die Kläger aus der streitbefangenen Wohnung ausgezogen waren – die Türrahmen und die Türblätter vergilbt waren. Dies sei richtig deutlich zu sehen gewesen. Die Wand sei weiß gewesen und die Türrahmen und die Türblätter gelblich.

Bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände genügen diese Aussagen der Zeugen dementsprechend aber, um das Gericht von der Wahrheit der Behauptung der Beklagten/Vermieter zu überzeugen, dass die Türrahmen/-zargen und Türblätter in der streitbefangenen Wohnung zum Zeitpunkt des Einzugs der Kläger noch völlig weiß waren und dann zum Zeitpunkt des Auszuges der Kläger/Mieter derartig von Rauch vergilbt gewesen waren, dass sie malermäßig instandgesetzt werden mussten. Entsprechend dem Ergebnis der Beweisaufnahme wurde diese Wohnung somit von den Klägern in einem Zustand an die Beklagten zurückgegeben, der es nicht mehr ermöglichte, die Dekoration der Türblätter und Türrahmen allein mit den

üblichen Maßnahmen zu säubern bzw. „aufzufrischen“, so dass vorliegend die in der Rechnung der Firma ... vom 21.06.2017 (Blatt 30 bis 31 der Akte) angeführten Arbeiten notwendig waren.

Rauchen in einer Mietwohnung geht nämlich über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht der Mieter, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch einfache Schönheitsreparaturen beseitigen lassen, sondern – so wie hier – darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern (BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 242/13, u.a. in: NZM 2015, Seiten 424 f.; BGH, Urteil vom 05.03.2008, Az.: VIII ZR 37/07, u.a. in: NZM 2008, Seite 318). So liegt es auch hier.

Die Spuren des Rauchens der Kläger an den lackierten und gestrichenen Flächen der Türblätter und Türzargen ließen sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht durch Schönheitsreparaturen beseitigen. Die Türblätter und Türzargen der streitbefangenen Wohnung waren nämlich derart durch den Rauch beschädigt, dass ein bloßes Überstreichen hier keine Wiederherstellung bedeutet hätte. Gemäß der Rechnung vom 21.06.2017 (Blatt 30 bis 31 der Akte) und der Aussage des Zeugen R... D... K... ist hier aufgrund der starken Vergilbung der Türblätter und Türzargen zunächst eine Reinigung, dann ein Abschleifen und hiernach dann noch (nicht nur ein einmaliges Streichen mit weißer Farbe sondern) ein Voranstrich und dann auch noch ein Lackanstrich mit weißer Farbe notwendig gewesen. Auch ist gerichtsbekannt, dass teilweise bei starken Raucherwohnungen die Versottung mit Nikotin derart in den Lack eindringt, so dass diese Durchdringung mit Nikotin sowie der Rauchgeruch nicht mit einem einmaligen Überstreichen (ohne Abschleifen) beseitigt werden können. Der Rauchgeruch war im Übrigen für die Zeugin A... D... auch deutlich wahrnehmbar und erfüllte die gesamte Wohnung.

Anhand der Aussage der Zeugen kann somit hier der Zustand der Wohnung als stark mit Nikotin versottete Raucherwohnungen eingestuft werden. Insbesondere waren auch gelbliche Verfärbungen auf den Lacken der Türblätter und Türzargen wahrzunehmen. Das erkennende Gericht geht hier daher davon aus, dass diese Wohnung eine derart stark mit Nikotin versottete Raucherwohnung war, so dass eine einfache Renovierung – d.h. ein einfaches Streichen – vorliegend nicht mehr möglich war. Die Zeugen haben nämlich eindrucksvoll geschildert, dass insbesondere die weiß lackierten Türblätter und Türzargen von dem Phänomen der Nikotinversottung betroffen waren. Diese Türblätter und Türzargen waren dem entsprechend mit einer derart starken Nikotinschicht überdeckt, dass diese sich gerade nicht mehr im Rahmen einer üblichen Schönheitsreparatur hätte beseitigen lassen (BGH, Urteil vom 05.03.2008, Az.: VIII ZR 37/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 1439 f.; LG Hannover, Urteil vom 29.02.2016, Az.: 12 S 9/13, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 958 f. = NJOZ 2016, Seiten 1121 f.; LG Berlin, Urteil vom 28.07.2008, Az.: 67 S 325/07, u.a. in: BeckRS 2010, Nr. 8502; LG Koblenz, Urteil vom 27.10.2005, Az.: 14 S 76/05, u.a. in: ZMR 2006, Seite 288; LG Waldshut-Tiengen, Urteil vom 04.08.2005, Az.: 1 S 4/05, u.a. in: DWW 2006, Seiten 287 f.; AG

Saarbrücken, Urteil vom 13.08.2015, Az.: 121 C 80/15 (13), u.a. in: „juris“; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 09.02.2011, Az.: 103 C 162/08, u.a. in: BeckRS 2011, Nr. 3125 = „juris“; AG Bremerhaven, Urteil vom 12.08.2004, Az.: 56 C 286/02, u.a. in: WuM 2006, Seite 219; AG Cham, Urteil vom 11.04.2002, Az.: 1 C 0019/02, u.a. in: ZMR 2002, Seiten 761 f.; AG Tuttlingen, Urteil vom 19.05.1999, Az.: 1 C 52/99, u.a. in: NZM 1999, Seite 1141; AG Rosenheim, Urteil vom 12.04.1994, Az.: 16 C 1946/93, u.a. in: WuM 1995, Seiten 583 f.). Insofern war hier also die Grenze zwischen üblichen Schönheitsreparaturen und Schadensbeseitigung überschritten worden.

Zudem waren die Kläger hier aber auch gemäß § 12 Abs. 3 des Mietvertrages verpflichtet, die Schönheitsreparaturen zu tragen, so dass auch insoweit der hier geltend gemachte Ersatzanspruch der Beklagten/Vermieter gegenüber den Klägern/Mietern wohl bestanden hätte. Die Überbürdung der Schönheitsreparaturen auf die Kläger/Mieter ist hier auch wirksam vereinbart worden. Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen kann nämlich grundsätzlich immer noch auf den Mieter überbürdet werden. Dabei ist es in der Regel ausreichend, wenn durch eine vorformulierte Klausel im Mietvertrag pauschal und ohne Regelung von Einzelheiten festgelegt wird, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter zu tragen sind oder zu seinen Lasten gehen. Eine derartige Gestaltung einer Schönheitsreparaturklausel ist somit grundsätzlich wirksam und verstößt nicht gegen §§ 307 ff. BGB, insbesondere auch nicht gegen das Transparenzgebot (LG Berlin, Urteil vom 02.05.2018, Az.: 64 S 120/17, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 710 f.; LG Berlin, Urteil vom 18.08.2015, Az.: 63 S 114/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 580 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 12.03.2014, Az.: 6 C 480/13, u.a. in: BeckRS 2015, Nr. 20878 = „juris“), zumal diese Wohnung bei Mietbeginn unstreitig vollständig neu renoviert und gemalert gewesen war (BGH, Urteil vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 1594 f.; LG Berlin, Urteil vom 02.05.2018, Az.: 64 S 120/17, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 710 f.).

Das Verschulden der Kläger/Mieter wird im Übrigen gemäß § 280 Abs. Satz 2 BGB hier vermutet. Die Kläger haben sich auch nicht entlastet.

Die Beklagten waren zwar als Vermieterin auch zu einer konkreten Darlegung der Höhe des Schadens verpflichtet und mussten zumindest einen spezifizierten Kostenvoranschlag oder eine entsprechende Rechnung ihrem geltend gemachten Ersatzanspruch zugrunde legen, welche zumindest hinreichend genug ein Aufmaß bzw. die Massen enthält (OLG Brandenburg, Urteil vom 15.12.2010, Az.: 3 U 58/10, u.a. in: „juris“; KG Berlin, KG-Report 2002, Seiten 96 f. = Grundeigentum 2001, Seiten 1402 f.; LG Berlin, MM 2005, Seite 146). Dem genügt aber hier das von der Klägerseite eingereichte Kostenangebot der Firma ... vom 16.05.2017 (Blatt 10 der Akte) sowie die nachfolgende Rechnung der Firma ... vom 21.06.2017 (Blatt 30 bis 31 der Akte), weil hierdurch der Umfang der Reparaturarbeiten ausreichend genau bezeichnet wird. Insofern sind – sogar unstreitig – für die malermäßigen Instandsetzung der Türblätter und Türrahmen in dieser Wohnung Kosten in Höhe von 752,68 Euro entstanden.

Der den Beklagten/Vermietern als Schadenersatz insofern bezüglich dieser Arbeiten zustehende Geldbetrag könnte das erkennende Gericht im Übrigen wohl auch gemäß § 287 ZPO auf der Grundlage des Kostenangebots vom 16.05.2017 schätzen (OLG Düsseldorf, NJW-RR 2004, Seite 300; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 21.02.2005, Az.: 32 C 137/04, u.a. in: Grundeigentum 2005, Seiten 1555 ff. = BeckRS 2005, Nr. 30996294).

Aus diesem Grunde waren die Beklagten/Vermieter hier dann aber auch berechtigt gegenüber den Klägern/Mietern in dieser Höhe die Aufrechnung zu erklären, so dass die hiesige Klage nunmehr abzuweisen ist.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91 und § 100 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.

Zudem ist noch der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits durch das Gericht festzusetzen gewesen.