

Amtsgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

ZPO § 91 I, 91a, 708 Nr. 11, 711

BGB § 286 Abs. 4, 536a Abs. 2 Nr. 2, 539 Abs. 1, 543, 569, 812

AG Saarbrücken, Urteil vom 24.08.2016; Az.: 3 C 490/15

Tenor:

1. Die Widerklage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115% des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, soweit nicht die gegnerische Partei zuvor Sicherheit in Höhe von 115% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger beehrte mit vorliegender Klage ursprünglich von dem Beklagten die Herausgabe und Räumung einer Mietwohnung im Anwesen M-straße ..., in S.

Der Beklagte verfolgt mit der Widerklage Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen zur Herrichtung seiner Wohnung nach einem Wasserschaden.

Der Kläger ist Eigentümer des streitgegenständlichen Anwesens.

Mit Vertrag vom 28.10.2014 vermietete der Kläger dem Beklagten die Wohnung im 1. Obergeschoß des Hinterhauses im Anwesen M-straße ... in S.

Es existieren zwei unterschiedliche Ausführungen des Vertrages.

Nach der einen Ausfertigung (Bl. 12 ff d.GA) betrug die Grundmiete 460,00 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 130,00 € monatlich. Ferner war die Stellung einer Kautions in Höhe von 920,00 € vereinbart.

Nach der weiteren Ausfertigung (Bl. 38 ff d.GA) war die Miete vereinbart mit einer Grundmiete von 245 € und Betriebskostenvorauszahlung von 185 €, insgesamt 430,00 €. Die Kautions sollte hier 460,00 € betragen. Die zweite Ausfertigung des Mietvertrages wurde zur Vorlage beim Jobcenter ausgestellt; maßgeblich im Verhältnis der Parteien sollte die erste Ausfertigung sein.

Die Miete gem. der zweiten Ausfertigung des Mietvertrages trägt das Jobcenter, den Differenzbetrag zwischen den Mietbeträgen trägt der Beklagte persönlich.

In der Nacht vom 22. auf den 23.08.2015 kam es zu einem Leitungswasserschaden im Anwesen; hierbei drang auch in Küche und Bad der Wohnung des Beklagten aus dem Obergeschoß Wasser ein.

Mit Schreiben vom 25.08.2015 machte der Beklagte unter anderem ab dem 23.08.2015 eine Mietminderung um 100% geltend.

Die Schäden wurden der Versicherung gemeldet. Sowohl die Trocknungsfirma als auch ein Gutachter der Versicherung nahmen u. a. die Schäden beim Beklagten in Augenschein.

Die Trocknung der Wohnung des Beklagten erfolgte im Zeitraum vom 01. bis 15.10.2015.

Sodann begann die Firma ..., die mit der Beseitigung der Schäden beauftragt worden war, durch ihren Subunternehmer, die Fa. ..., mit ihren Arbeiten in der Wohnung des Beklagten.

Die Fa. ... stellte die Arbeiten in der Wohnung des Beklagten nicht fertig.

Die Fa. ... stellte ihre Leistungen mit Rechnung vom 24.11.2015 für den Leistungszeitraum 16.09.2015 bis 11.11.2015 (für alle drei betroffenen Wohnungen) in Rechnung.

Unbestritten wurden - jedenfalls - die Arbeiten betreffend die Leistungs-Ziffern: 02.23, 02.24, 02.25 nicht, und die Arbeiten in Leistungs-Ziffer 02.26 nur anteilig, erledigt.

Der Beklagte zahlte die Miete nicht vollständig.

Die Grundmietdifferenz betrug zuletzt:

Juni 2015:	200,00 €
Juli 2015:	200,00 €
August 2015:	398,00 €

Oktober 2015: 460,00 €
November 2015: 460,00 €
Dezember 2015: 460,00 €
Januar 2016: 460,00 €
Februar 2016: 460,00 €
März 2016: 460,00 €

Eine Kautionsleistung des Beklagten ist streitig. Gegen die offene (Rest-)Kautionsleistung, soweit diese unstrittig ist, hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 17.12.2015 die Aufrechnung erklärt in Höhe eines Betrages von 430 €, wegen einer angeblich überzahlten Septembermiete.

Mit Schreiben vom 05.10.2015 kündigte der Kläger durch seinen Bevollmächtigten das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Der Beklagte widersprach der Kündigung.

Mit Schreiben vom 19.10.2015 wurde das Mietverhältnis erneut außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt.

Weitere Kündigungen erfolgten per 16.11.2015 und 19.01.2016, sowie 26.01.2016 und zuletzt am 18.03.2016.

Der Kläger behauptet,

der Beklagte habe wiederholt - trotz Abmahnung - die Miete unvollständig und unregelmäßig gezahlt. Auf die Kautionsleistung sei - trotz mehrfacher Aufforderung - keine, auch keine Teilleistung, erbracht worden.

Der Beklagte habe Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigert, und dadurch deren Instandsetzung verhindert.

Der Wasserschaden habe sich auf die Wohnung des Beklagten nicht nachteilig ausgewirkt. Allein aus Kulanz habe er den Boden und die Wände nochmals instand setzen lassen wollen, das habe der Beklagte durch sein Verhalten verhindert.

In der mündlichen Verhandlung am 13.04.2016 haben die Parteien einen Räumungsvergleich geschlossen und daraufhin den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend teilweise für erledigt erklärt.

Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 03.03.2016 Widerklage erhoben.

Der Beklagte behauptet,

auf die Kautionsleistung 460 € gezahlt zu haben. Die Septembermiete 2015 sei versehentlich gezahlt worden, da die Miete aufgrund Mangels in voller Höhe gemindert gewesen sei.

Er habe auch nicht zu wenig Miete gezahlt; denn er habe in den Vormonaten je 30 € zu viel Miete geleistet, so dass er in den Monaten Juni und Juli 2015 je 200 € von der Miete einbehalten habe.

Er habe insgesamt 75 Arbeitsstunden zur Instandsetzung der Wohnung aufgewendet, nachdem der Kläger trotz Fristsetzung die Leistungen nicht erbracht gehabt habe.

Außerdem habe er Kosten für Material aufgewendet. Insgesamt habe er einen finanziellen Aufwand von 1.772,46 € gehabt.

Der Beklagte beantragt,

den Kläger zu verurteilen, an den Beklagten 1.772,46 € zuzüglich 5% Zinsen ab Klagezustellung zu zahlen.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Hilfsweise,

erklärt er die Aufrechnung mit nicht gezahlten, fälligen Mieten beginnend ab Juni 2015. Wegen der Aufrechnungsreihenfolge und der jeweiligen Einzelbeträge wird auf den Schriftsatz vom 24.06.2016 (Bl. 125 d.GA) verwiesen.

Wegen des weiteren Vortrages der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Das Gericht hat die Parteien informatorisch angehört und Beweis erhoben durch Ortsbesichtigung und Vernehmung des Zeugen Wolf. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 07.07.2016 (Bl. 128 ff. d.GA) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Nachdem die Parteien die Räumungsklage in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, ist nur noch über die Widerklage zu entscheiden.

II.

Die Widerklage ist unbegründet.

Der Beklagte hat gegen den Kläger keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten der Ersatzvornahme betreffend die Beseitigung von Wasserschäden in seiner Wohnung.

Nach § 535 Abs. 1 BGB ist die Mängelbeseitigung Sache des Vermieters. Deshalb kann der Mieter grundsätzlich keinen Aufwendungsersatzanspruch geltend machen, wenn er den Mangel selbst beseitigt (grundlegend: BGH NJW 2008, 1216 = WuM 2008, 147 = NZM 2008, 279). Etwas anders gilt, (1) wenn sich die Parteien darauf einigen, dass der Mieter die Mängel gegen Kostenerstattung beseitigen soll, oder (2) wenn sich der Vermieter im Verzug mit der Mängelbeseitigung befindet (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB), oder (3) wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich ist (§ 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB), oder (4) wenn durch die Mängelbeseitigung eine Wertsteigerung des Mietobjekts eingetreten ist (§ 812 BGB).

In den Fällen (2) und (3) besteht das Selbstbeseitigungsrecht nur für solche Reparaturmaßnahmen, die „nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise nötig und zweckmäßig sind“ (BGH NJW 2010, 2050 = WuM 2010, 348). Die Maßnahmen müssen also zur nachhaltigen Mängelbeseitigung geeignet sein.

Im Streitfall gab es keine Vereinbarung der Parteien, dass der Beklagte selbst tätig werden und dem Kläger die Kosten der Instandsetzung in Rechnung stellen durfte.

Eine umgehende Beseitigung des Mangels durch den Mieter war ebenfalls nach der Natur des Schadens nicht geboten. Die vom Kläger unmittelbar nach der Schadenmeldung ergriffenen Maßnahmen waren zunächst ausreichend.

Der Beklagte hat auch erst nach der Trocknung und der Erbringung einiger Teilleistungen durch die beauftragte Instandsetzungsfirma selbst Tätigkeiten übernommen.

Dass durch die Mängelbeseitigung eine Wertsteigerung des Objekts eingetreten ist, ist weder ersichtlich noch vorgetragen.

Auch nach § 536 a Absatz II BGB besteht vorliegend kein Anspruch des Beklagten.

Kommt der Vermieter mit der Mängelbeseitigung nach Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung in Verzug oder ist die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache erforderlich, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen (§ 536 a Abs. 2 BGB).

Ob Verzug vorliegt, richtet sich nach den allgemeinen Regeln des § 286 BGB, d. h., der Anspruch auf Mängelbeseitigung muss fällig sein, der Vermieter muss die Möglichkeit zur Mängelbeseitigung gehabt haben, der Mieter muss gemahnt haben und es muss ein Verschulden des Vermieters vorliegen (an der nicht rechtzeitigen Mängelbeseitigung, hier ist nicht die Mangelursache gemeint).

Das Selbstbeseitigungsrecht des Mieters setzt demnach voraus, dass sich der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug befindet. Das ist vorliegend nicht festzustellen.

Insbesondere muss der Mieter nach dem Zugang der Mahnung eine angemessene Zeit zuwarten, um dem Vermieter Gelegenheit zur Mängelbeseitigung zu geben. Der Verzug tritt auch erst ein, wenn der Mangel nach Ablauf der Frist aus Gründen die der Vermieter zu vertreten hat (§ 286 Abs. 4 BGB), weiterhin besteht. Im Streitfall hat der Kläger unmittelbar nach der Mangelanzeige alles Erforderliche zur Instandsetzung veranlasst. Er hat die Versicherung informiert, er hat Gutachter beigezogen, eine Trocknung veranlasst und einen Reparaturauftrag erteilt.

Unstreitig wurde auf Basis dieses Auftrages auch - jedenfalls teilweise - in der Wohnung des Beklagten gearbeitet.

Dass der Beklagte dem Kläger angezeigt hat, dass die Arbeiten nicht abgeschlossen wurden, und warum ihm ein weiteres Tätigwerden der Fa. ... nicht zumutbar sei, ist nicht substantiiert vorgetragen.

Ebenso wenig ist ersichtlich oder vorgetragen, dass dem Kläger überhaupt mitgeteilt wurde, welche Arbeiten noch vorzunehmen seien.

Von daher war der Beklagte zur Selbstvornahme nicht berechtigt; schon gar nicht soweit es Leistungen betrifft, die auch nach dem Auftragsumfang zur Schadenbeseitigung nicht geboten waren, so etwa die Neuverlegung von Elektroleitungen, oder die Erweiterung des ursprünglichen Fliesenspiegels.

Der Anspruch folgt auch nicht aus § 539 I BGB.

Zu dem Begriff der Aufwendungen im Sinne des § 539 Abs. 1 BGB zählen solche Aufwendungen, die zumindest auch der Mietsache zugutekommen sollen, indem sie deren Nutzungsmöglichkeit erweitern, sie aber nicht grundlegend verändern. Hierzu gehören Maßnahmen zur Verbesserung des Vertragsgebrauchs wie Modernisierungsmaßnahmen, Umbaumaßnahmen, Anbauten, Ausbauten, etc.. Die Verlegung von Fußböden, das Fliesen der Küchenwände usw. fallen hierunter.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist § 539 Abs. 1 BGB indes nicht anwendbar, wenn der Mieter eine eigenmächtige Reparatur vornimmt, oder einen Mangel beseitigt, ohne dass die Voraussetzungen des § 536 a Abs. 2 BGB vorliegen (BGH NJW 2008, 1216 = WuM 2008, 147 = NZM 2008, 279). Dieser Ansicht ist zuzustimmen, weil dem Vermieter bei der Beseitigung des Mangels der Vorrang zukommt. Diese gesetzliche Wertung darf nicht durch einen Rückgriff auf § 539 Abs. 1 BGB umgangen werden.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I ZPO; soweit die Klage übereinstimmend für erledigt erklärt wurde auf § 91 a ZPO.

Hiernach waren dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Ohne den Abschluss des Räumungsvergleichs in der mündlichen Verhandlung am 13.04.2016 wäre die Räumungsklage des Klägers erfolgreich gewesen.

Spätestens die letzte Kündigung vom 18.03.2016 hat das Mietverhältnis beendet.

Bei Ausspruch der Kündigung standen unbestritten die Mieten für Februar und März 2016 offen.

Nach eigenen Angaben des Klägers bestand im Februar keine Geruchsbelästigung in seiner Wohnung; diese Belästigung soll im Januar 2016 bestanden haben. Ferner waren die sonstigen Mängel - angeblich durch Eigenleistung - zu diesem Zeitpunkt behoben. Damit wurde die volle Miete geschuldet (§ 535 BGB).

Die Nichtzahlung zweier Monatsmieten rechtfertigt gem. §§ 543, 569 BGB die Kündigung.

Hinzu tritt, dass der Kläger wiederholt die Zahlung der vertraglich vereinbarten Kautionsangemahnt hatte, und hierauf auch seine Kündigung gestützt hat.

Unstreitig stand die Kautionsangemahnt - wenigstens - in Höhe von 460 € offen; wobei der Beklagte eine Aufrechnung mit Gegenansprüchen in Höhe von 430 € erklärt hat. Die unstreitigen restlichen 30 € hat er nicht erbracht. Schon die beharrliche Nichtzahlung der Kautionsangemahnt rechtfertigt eine Kündigung des Mietverhältnisses. Darüber hinaus scheidet eine Aufrechnung des Beklagten gegen den Kautionsanspruch des Klägers aus Rechtsgründen aus. Selbst wenn dem Beklagten ein Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Septembermiete 2015 zugestanden hätte, dürfte er mit diesem Anspruch nicht gegen den Kautionsanspruch der Klägerseite aufrechnen; denn die Kautionsangemahnt hat eine reine Sicherungsfunktion. Die Sicherungsabrede steht einer Aufrechnung bis zur Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs entgegen.

Aus demselben Grund scheidet auch ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an der Kautionsangemahnt aus. Nach dem Sinn und Zweck der Kautionsabrede soll die gezahlte Kautionsangemahnt als Sicherungsmittel für den Vermieter dienen, um diesem eine erleichterte Durchsetzung berechtigter Ansprüche gegen den Mieter zu ermöglichen. Eine Kautionsangemahnt dient damit in erster Linie den Vermieterinteressen. Dem Zweck der Kautionsvereinbarung, ein Sicherungsmittel für den Vermieter zu schaffen, würde es zuwiderlaufen, wenn sich der Mieter wegen eventueller Mängel des Mietobjekts auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen könnte.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

III.