

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 280, 538 BGB

- 1. Verursacht der Mieter unter Überschreitung des vertragsgemäßen Mietgebrauchs Schäden an der Mietsache, steht dem Vermieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Ersatz des Schadens zu. Einer vorherigen Fristsetzung zur Nacherfüllung bedarf es auch dann nicht, wenn der Schadensersatzanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht wird.**
- 2. Der Vermieter, der den Mieter auf Schadensersatz wegen Substanzschäden in Anspruch nimmt, trägt die Darlegungs- und Beweislast, dass der Schaden während der Mietzeit entstanden ist.**

LG Saarbrücken, Urteil vom 21.11.2014, Az.: 10 S 60/14

Tenor:

1. Unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels wird auf die Berufung des Beklagten das Urteil des Amtsgerichts St. Wendel vom 4. Februar 2014 - 13 C 41/12 - mit der Maßgabe abgeändert, dass der Beklagte verurteilt wird an den Kläger 1.197,95 EUR nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 30.3.2012 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Der Kläger trägt von den Kosten des ersten Rechtszugs 86%, der Beklagte 14%. Von den Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger 75%, der Beklagte 25%.
3. Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger war Vermieter, der Beklagte Mieter einer Wohnung im ersten Obergeschoss des 2-Familien-Hauses des Klägers in der ... in ... Gemäß den Vereinbarungen im schriftlichen Mietvertrag war Mietbeginn der 1.8.2009. Das Mietverhältnis wurde aufgrund einer ordentlichen Kündigung des Klägers vom 22.12.2009 auf der Grundlage des § 573a BGB beendet und der Beklagte durch das rechtskräftige Urteil des

Amtsgerichts St. Wendel vom 10.8.2010 zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Die Rückgabe der Wohnung erfolgte am 15.10.2010.

Der Kläger hat behauptet, der Beklagte habe während der Mietzeit durch vertragswidrigen Gebrauch Schäden in der Wohnung und im Bereich des Hauseingangs verursacht. Zu deren Feststellung hat er am 21.01.2011 die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens beim Amtsgericht St. Wendel beantragt. Das Amtsgericht hat in diesem Verfahren (13 H 2/11) ein Sachverständigengutachten des Sachverständigen ... eingeholt, das am 22.9.2011 erstellt und am 26.9.2011 den Parteien zur Stellungnahme binnen 3 Wochen zugestellt worden ist. Der Kläger hat daraufhin am 13.01.2012 wegen von ihm behaupteter Schäden eine auf Schadensersatz in Höhe von 8.395,13 EUR gerichtete Klage erhoben. Diese hat er am 28.3.2012 um eine Nebenkostennachforderung und restliche Mietzahlung auf insgesamt 8.634,35 EUR erweitert. Der Beklagte hat sich auf die Einrede der Verjährung berufen und geltend gemacht, dass die behaupteten Schäden nicht durch ihn verursacht worden seien. Zudem sei keine Nachfrist zur Schadensbeseitigung eingeräumt worden. Mit Schriftsatz vom 10.07.2013 hat der Kläger den Beklagten zur Beseitigung der im Gutachten des Sachverständigen ... bezeichneten, noch immer vorhandenen Schäden bis zum 31.7.2013 aufgefordert.

Das Amtsgericht hat den Beklagten durch das angefochtene Urteil vom 4.2.2014, auf dessen tatsächliche Feststellungen ergänzend Bezug genommen wird, zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 4.722,50 EUR sowie - nach Abzug geleisteter Vorauszahlungen und der Mietkaution - von restlichen Nebenkosten und ausstehender Miete von weiteren 45,45 EUR, jeweils nebst Zinsen in gesetzlicher Höhe seit dem 30.3.2012 verurteilt und die Klage im übrigen abgewiesen. Auf den Inhalt der angefochtenen Entscheidung wird auch hinsichtlich der getroffenen Feststellungen gem. § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

Gegen seine Verurteilung in Höhe von 4.722,50 Euro wegen der vom Amtsgericht angenommenen Beschädigung der Mietsache richtet sich die Berufung des Beklagten. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts habe es einer Nachfristsetzung zur Schadensbeseitigung bedurft, die aber erst in dem Schriftsatz des Klägers vom 10.07.2013, bei seinem Prozessbevollmächtigten am 22.07.2013 eingegangen, ausgesprochen worden sei, als etwaige Schadensersatzansprüche bereits verjährt gewesen seien. Eine Schadensbeseitigung sei zuvor nicht verlangt und von ihm auch nicht verweigert worden, auch nicht - wie von den Zeugen ... und ... fälschlich bekundet - bei der Wohnungsübergabe am 15.10.2010. Der Kläger habe nämlich nach dessen eigenem Bekunden gegenüber dem Sachverständigen ... die nun behaupteten Mängel erst nach dem 15.10.2010 festgestellt. Überdies sei die Beweiswürdigung des Amtsgerichts zu beanstanden, soweit das Amtsgericht danach von dem Beklagten verursachte Beschädigungen festgestellt habe.

Soweit sich das Amtsgericht auf die Aussagen der Zeugin ... gestützt habe, habe diese nur Angaben zum Zustand der Wohnung am 31.5.2009 machen können, nicht aber zum Mietbeginn am 1.8.2009, wobei der Kläger selbst zuvor noch in der Wohnung gearbeitet habe. Zudem habe die Zeugin auch keine hinreichende Erinnerung an einzelne Schadenspositionen mehr gehabt. Der Zeuge ... habe zum Zustand der Wohnung am 1.8.2009 nichts aussagen können. Der Zeuge ... habe keine konkreten Angaben zum Zustand der Wohnung am 1.8.2009 machen können. Die Zeugin ... habe weder konkrete Angaben zum Zustand der Wohnung bei Mietbeginn noch bei Rückgabe der Wohnung machen können. Die Zeugin ..., deren Aussage das Amtsgericht ebenfalls zu Unrecht gefolgt sei, habe ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse am Ausgang des Rechtsstreits. Ihrer Aussage lasse sich auch nicht entnehmen, dass die Wohnung bei Mietbeginn frei von Schäden gewesen sei. Überdies sei es nicht auszuschließen, dass die vom Sachverständigen ... ermittelten Schäden erst nach dem Auszug des Beklagten

entstanden seien. Die durch den Gutachter ermittelten Putzrisse im Hauseingang seien Folge einer nicht fachgerechten Ausführung des Innenputzes. Den Schaden an der Fensterbank in der Küche habe der Kläger selbst verursacht, als er die Küche eingebaut habe. Tatsächlich seien alle vom Amtsgericht festgestellten Schäden bereits bei Mietbeginn am 01.08.2009 vorhanden gewesen.

Der Beklagte beantragt,
unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts St. Wendel vom 4.2.2014 - 13 C 41/12 (05) - die Klage in Höhe von 4.722.50 EUR nebst 5 % Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.3.2012 abzuweisen.

Der Kläger beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Der Kläger verteidigt die angefochtene Entscheidung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze sowie auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 17.10.2014 verwiesen. Die Kammer hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 30.10.2014 Beweis durch Zeugenvernehmung erhoben. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt der Sitzungsniederschrift vom 30.10.2014 Bezug genommen.

II.

A.

Die zulässige Berufung hat anteiligen Erfolg. Auf der Grundlage der im zweiten Rechtszug wiederholten Beweisaufnahme, die veranlasst war, weil das Amtsgericht hinsichtlich des Nachweises des mängelfreien Zustands der Wohnung zu Anfang des Mietverhältnisses in Bezug auf einzelne Mängel ein zu geringes Beweismaß zugrunde gelegt hat, hat die Klage lediglich in Höhe des zuerkannten Betrages Erfolg.

1. Das Amtsgericht hat den zutreffenden rechtlichen Ausgangspunkt gewählt: Dem Vermieter steht aus § 280 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Ersatz des Sachschadens zu, wenn der Mieter unter Überschreitung des vertragsgemäßen Mietgebrauchs (§ 538 BGB) in die Sachsubstanz der Mietsache eingegriffen hat.

a) Zwar hat die 10. Zivilkammer in ständiger Rechtsprechung (etwa Urt. v. 23.3.2012 - 10 S 29/11) bislang die Auffassung vertreten, dass der Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Substanzverletzungen der Mietsache durch den Mieter als Schadensersatzanspruch statt der Leistung zu qualifizieren sei und seine Rechtsgrundlage in §§ 281, 280 BGB finde. Dem lag die Auffassung zugrunde, dass die Vorschrift des § 546 BGB es dem Mieter auferlegt, dem Vermieter die Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem vertragsgemäßen Zustand zurückzugeben. Ein vertragsgemäßer Zustand liegt indessen nicht vor, wenn die Sachsubstanz Beschädigungen aufweist, die vom vertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr gedeckt sind. Nach diesem Verständnis hat der Mieter mit der Substanzverletzung nicht nur nach § 280 Abs. 1 BGB sanktionierte vertragliche Schutz- und Obhutspflichten verletzt, sondern zugleich seine vertragliche Leistungspflicht zur Rückgabe einer vertragsgemäßen Mietsache nicht erfüllt, weshalb es aus diesem Blickwinkel folgerichtig erscheint, den aus der Nichterfüllung der Leistungspflicht resultierenden Schadensersatzanspruch aus § 281 BGB herzuleiten. In Konsequenz dieser Rechtsauffassung kann der Gläubiger den Schadensersatz nur dann verlangen, wenn er dem Schuldner eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat (§ 281 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder die Fristsetzung ausnahmsweise entbehrlich ist (§ 281 Abs. 2 BGB).

b) Diese Rechtsauffassung ist indessen nicht unumstritten geblieben:

aa) Nach einer beachtlichen Auffassung (Steyl, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 546a Rdnr. 83) verletzen Beschädigungen der Mietsubstanz das Integritätsinteresse des Vermieters und unterfallen i.d.R. nur § 280 BGB. Für diese Auffassung spricht zunächst, dass dem Vermieter zumindest bis zur Beendigung des Mietverhältnisses wegen der vertragswidrigen Beschädigung der Mietsubstanz allein aus § 280 Abs. 1 BGB ein Schadensersatzanspruch zustehen kann (so die einhellige Auffassung; statt aller: Emmerich, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2014, § 538 Rdnr. 6; Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 538 Rdnr. 3; Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl., § 538 Rdnr. 8; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 538 Rdnr. 2; Jauernig/Teichmann, BGB, 15. Aufl., § 538 Rdnr. 2): Da der Rückgewähranspruch aus § 546 BGB während des Bestehens des Mietverhältnisses nicht fällig ist, scheidet eine Herleitung des Schadensersatzanspruchs aus §§ 546, 281 BGB aus rechtskonstruktiven Gründen aus. Es erschiene inkohärent, wenn dem Vermieter dieser Schadensersatzanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses zugunsten eines Beseitigungsanspruchs wieder genommen und der Anspruch erst nach fruchtlosem Fristablauf wieder aufleben würde.

bb) Darüber hinaus tritt auf der Grundlage der bislang vertretenen Rechtsauffassung ein weiterer Wertungswiderspruch zwischen vertraglicher und deliktischer Haftung hinzu (hierzu: Oechsler, NZM 2004, 888): Dem Vermieter steht aufgrund der Substanzschädigung ein deliktsrechtlicher Schadensersatzanspruch zu, dessen Fälligkeit von einer Nachfristsetzung nicht abhängt.

cc) Hinzu kommt, dass sich die Notwendigkeit einer Nachfristsetzung als Fälligkeitsvoraussetzung für substanzschädigende Pflichtverletzungen dem juristisch nicht geschulten Rechtsverkehr nicht leicht erschließt, so dass die Nichtbeachtung der Frist nicht selten - insbesondere dann, wenn der Vermieter im Vertrauen auf den Bestand des Schadensersatzanspruchs die Mängel vor einer Fristsetzung beseitigt - mit einem Rechtsverlust des Vermieters gleichzusetzen ist (Steyl, aaO).

dd) Weitere rechtstechnische Schwierigkeiten stellen sich ein, wenn das Mietobjekt nach der Beschädigung der Substanz, aber noch vor Ablauf der Nachfrist veräußert wurde (Steyl, aaO.).

ee) Schließlich hat der Bundesgerichtshof - worauf das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung mit Recht hingewiesen hat - in seinem Urteil vom 6.11.2013 - VIII ZR 416/12, NJW 2014, 143 - als Anspruchsgrundlage für einen nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemachten Schadensersatzanspruch wegen einer vom Vermieter beanstandeten farblichen Gestaltung der Mieträume die Vorschrift des § 280 Abs. 1 BGB erblickt und die haftungsbegründende Pflichtverletzung darin gesehen, dass der Mieter durch die farbliche Gestaltung der Mieträume im Einzelfall gegen seine Pflicht zur Rücksichtnahme nach § 241 Abs. 2, § 242 BGB verstoßen könne, wenn er die in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgebe, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert werde. Mit dieser Auffassung, die schon deshalb überzeugt, weil die Verletzung nicht leistungsbezogener Schutz- und Obhutspflichten i.S.v. § 241 Abs. 2 BGB nach einhelliger Auffassung eine anerkannte Fallgruppe der nach § 280 Abs. 1 BGB geschützten Vertragspflichten bildet (statt aller: Erman/Westermann, aaO, § 280 Rdnr. 41, 47; Jauernig/Stadler, BGB, § 280 Rdnr. 16; Schwarze, in: Staudinger, Neubearbeitung 2014, § 280 Rdnr. C 36), ist in den vorliegend zu beurteilenden Konstellationen eine Herleitung der Haftung aus §§ 281, 546 BGB nicht vereinbar.

c) Mithin erscheint es unter Änderung der bisherigen Spruchpraxis vorzugswürdig, bei nicht mehr vom vertragsgemäßen Mietgebrauch gedeckten Eingriffen in die Substanz des Mietobjekts den Anspruch auf Schadensersatz nach Maßgabe des § 280 Abs. 1 BGB

auch dann ohne vorherige Fristsetzung nach § 280 Abs. 3, § 281 Abs. 1 BGB zu gewähren, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet ist (Bamberger/Ehlert, BGB, 3. Aufl., § 546a Rdnr. 20; vgl. Rofls, in Staudinger, aaO, § 546a Rdnr. 20; Langenbach, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 4. Aufl., Rdnr. 348; Blank/Börstinghaus, aaO, § 546 Rdnr. 45, § 546a Rdnr. 51; Palandt/Weidenkaff, aaO, § 546a Rdnr. 16; Erman/Lützenkirchen, aaO, § 546 Rdnr. 19; MünchKomm(BGB)/Bieber, BGB, 6. Aufl., § 546a Rdnr. 19).

d) Auf der Grundlage der vorstehenden Erwägungen war im vorliegenden Fall eine Nachfristsetzung entbehrlich. Zugleich bleibt die Verjährungseinrede ohne Erfolg, da der Kläger in unverjährter Zeit durch Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens die Hemmung der Verjährung herbeigeführt hat (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB).

2. Nach allgemeinen Grundsätzen trägt der Vermieter, der den Mieter auf Schadensersatz wegen Substanzschäden in Anspruch nimmt, die Darlegungs- und Beweislast, dass der Schaden während der Mietzeit entstanden ist. Daraus folgt, dass der Vermieter die anfängliche Mängelfreiheit zu Beginn des Mietverhältnisses darlegen und beweisen muss (statt aller: Emmerich/Sonnenschein, Miete, 11. Aufl., § 538 Rdnr. 9). Gelingt der Nachweis, ist es nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB Sache des Mieters, sein fehlendes Vertretenmüssen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Unter Berücksichtigung dieser prozessualen Grundsätze ergibt sich bezogen auf das Klagebegehren Folgendes:

a) Gäste-WC

Gegenstand der Klage ist die Beschädigung einer Bodenfliese, für deren Reparatur der Sachverständige einen Aufwand von 87,50 EUR ermittelt hat. Das Amtsgericht hat nach Durchführung der Beweisaufnahme die anfängliche Mängelfreiheit der Wohnung in diesem Detail für nachgewiesen erachtet. Die Kammer teilt dieses Beweisergebnis: Maßgeblich ist hierbei, dass die Zeugin ... die Schadensfreiheit zu Beginn des Mietverhältnisses mit Bestimmtheit bestätigt hat, während die Zeugin ... und der Zeuge ... keine Erinnerung an den Fliesenschaden besaßen. Da die gerissene Fliese im Eingangsbereich des nur wenige Quadratmeter großen Raumes lag (Beweisverfahren Bl. 34), ist diese Erinnerungslücke eines Zeugen, der mehrere Monate in der Wohnung lebte, nicht glaubhaft, weshalb der Klage in Höhe eines Betrages von 87,50 EUR stattzugeben war.

b) Wohn/Esszimmer:

aa) In diesem Raum begehrt der Kläger zunächst Schadensersatz für das Überstreichen einer Schattenfuge. Der Sachverständige hat insoweit einen Reparaturaufwand in Höhe von insgesamt 345 EUR ermittelt.

Der Klage war stattzugeben: Nach der Aussage des Zeugen ..., der freimütig zugestanden hat, dass es beim Streichen des Wohnzimmers zu einem Überstreichen der Schattenfugen gekommen sei, bestehen keine vernünftigen Zweifel an der Schadensverursachung durch den Beklagten.

bb) Sodann begehrt der Kläger Schadensersatz für die Beschädigung von vier Bodenfliesen in Höhe von 155 EUR.

Die Berufung hat Erfolg, da der Kläger die anfängliche Mängelfreiheit nicht zur vollen Überzeugung der Kammer nachgewiesen hat: Die vom Sachverständigen festgestellten Beschädigungen befinden sich in zwei Fällen an durchaus nicht offensichtlicher Stelle im Randbereich zu den Sockelleisten. Hinzukommt, dass die Abplatzungen farblich nicht markant aus dem Gesamtbild des Fliesenbelages herausstechen. Es ist daher in Rechnung zu stellen, dass ein derartiges Schadensbild anlässlich der Wohnungsbegehung durch die Zeugin ... durchaus übersehen werden konnte.

Andererseits haben die Zeugen ... und ... das Vorliegen der Fliesenschäden zu Beginn des Mietverhältnisses mit Bestimmtheit behauptet. Da die Kammer ein Glaubwürdigkeitsdefizit der Zeugen nicht festgestellt hat, ist auf der Grundlage eines non-liquet zum Nachteil des Klägers zu entscheiden.

cc) Weiterhin begehrt der Kläger Schadensersatz für den auf Bl. 42 des selbständigen Beweisverfahrens (Gutachten S. 16) dokumentierten Schaden an der Wohnzimmertür in Höhe eines weiteren Betrages von 360 EUR. Die Berufung hat nur teilweise Erfolg: Zwar hat das Amtsgericht mit zutreffenden Erwägungen aus dem Umstand, dass die Angaben der Zeugen ..., ... und ... mit dem konkreten Schadensbild - einer punktuellen Eindellung des Einleimers und Schäden, die auf ein Abhobeln, Abschneiden oder Abschleifen hindeuten - nicht übereinstimmen, Bedenken gegen die Glaubhaftigkeit der Aussage hergeleitet. Bei der Bemessung des Schadensersatzes war indessen ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen, da die Tür, deren Austausch der Kläger erstrebt, zum Zeitpunkt der Beschädigung schon 14 Jahre lang dem Mietgebrauch ausgesetzt war. Die Kammer erachtet daher die Zuerkennung eines Schadensersatzes in Höhe von 180 EUR für ausreichend und angemessen.

c) kleiner Balkon

Das Amtsgericht hat dem Kläger für den Ein- und Ausbau eines Türschlosses, in dem ein Schlüssel abgebrochen war, Schadensersatz in Höhe von 75 EUR zugesprochen. Hiergegen ist nichts zu erinnern. Der Schaden ist durchaus markant, weshalb zu erwarten gewesen wäre, dass ein solcher Schaden - wäre er von Anfang vorhanden gewesen - den Zeugen ... in der Erinnerung haften geblieben wäre. Stattdessen haben die Zeugen ..., ..., ... und ... von diesem Schaden nichts berichtet. Die entgegenstehende Aussage der Zeugin ... steht solitär und ist nicht geeignet, die Aussagen der Zeugen ... und ... zu entkräften.

d) Wohnungseingangstür

Die Schäden an der Wohnungseingangstür betreffen nicht das neu eingebaute Türblatt, sondern lediglich die Zarge. Die lichtbildlich dokumentierten Schäden (Bl. 47 der Beiakte, Gutachten S. 21) sind minimal, weshalb die Kammer nicht mit dem vollen Beweismaß davon überzeugt ist, dass ein derart minimaler Schaden anlässlich der Wohnungsübergabe des Vormieters auffallen musste. Im Übrigen ist nicht ausgeschlossen, dass ein derart geringfügiges Schadensbild zwischen der Wohnungsübergabe der Vermieter und dem Mietbeginn entstanden ist. Die Klage unterliegt in diesem Detail der Abweisung.

e) großer Balkon

aa) Das Amtsgericht hat dem Kläger Schadensersatz in Höhe von 1.970 EUR für die Neuverlegung des Fliesenbelags zugesprochen und es für nachgewiesen erachtet, dass die lichtbildlich dokumentierten Schäden beim Einzug des Beklagten nicht vorhanden gewesen seien. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat Erfolg:

bb) Hinsichtlich der Fliesenschäden auf dem Balkon liegen widersprüchliche Aussagen vor. Während die Zeugen ... und ... die Mängelfreiheit des Balkons vor Einzug des Beklagten bestätigt haben, haben die Zeugen ... mit Bestimmtheit ausgesagt, dass die Fliesenschäden bei Einzug bereits vorhanden gewesen seien. Die Kammer sieht sich außerstande, die Glaubhaftigkeit der sich widersprechenden Aussagen zweifelsfrei zu beurteilen. Hinzukommt, dass die Schäden kein Erscheinungsbild besitzen, das bereits in seiner äußeren Gestalt auf Einwirkungen hindeutet, die von den Mietern in Überschreitung des Mietgebrauchs ausgingen. Da der Balkon der Witterung ausgesetzt ist, liegt eine Verantwortlichkeit des Mieters für Schäden des Bodenbelags nicht auf der Hand. So ist kaum vorstellbar, dass der etwa auf Lichtbild Nr. 55 abgebildete Riss, der sich jenseits der Befestigung des Balkongeländers befindet, von den Nutzern des Balkons hervorgerufen wurde. Letztendlich erschließt es sich dem Betrachter nicht, welche konkrete Ursache die punktförmigen Abplatzungen (Lichtbilder Nr. 48, 49, 52, 53)

hervorrief. Mithin ist durchaus in Rechnung zu stellen, dass zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe durch den Vormieter eventuellen Schäden auf dem Fliesenbelag des Balkons deshalb keine gesteigerte Beachtung geschenkt wurde, weil eine Verantwortlichkeit des Vormieters für das Schadensbild zum damaligen Zeitpunkt nicht in Betracht gezogen wurde.

f) Abstellraum

Nach den Feststellungen des Amtsgerichts war die Steckdose zu Beginn des Mietverhältnisses nicht schadhaft (50 EUR). Hiergegen wendet sich die Berufung des Beklagten ohne Erfolg.

g) Hauseingang

Das Amtsgericht hat dem Kläger weiteren Schadensersatz für die Putzschäden im Hauseingangsbereich zugesprochen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat schon deshalb Erfolg, weil dieser Schaden nachweislich nicht auf eine Überschreitung des Mietgebrauchs, sondern auf Baumängel zurückzuführen ist. Der Sachverständige hat im selbständigen Beweisverfahren auf Seite 37 seines Gutachtens ausgeführt, dass die Schäden nicht auf das Zuschlagen der Haustür zurückzuführen seien, sondern vielmehr eine nicht fachgerechte Ausführung des Innenputzes (fehlende Diagonalarmierung des Putzes an Riss gefährdeten Stellen) Ursache der Risse sei. Diese Feststellungen überzeugen.

h) Küche

aa) Das Amtsgericht hat dem Kläger weiteren Schadensersatz in Höhe von 235 EUR zugesprochen und es für nachgewiesen erachtet, dass die Fensterbank während der Mietzeit der Beklagten abgeschnitten worden sei. Die hiergegen gerichtete Berufung bleibt ohne Erfolg:

bb) Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hat die Kammer keinen Zweifel daran, dass die Fensterbank anlässlich der Übergabe der Wohnung durch die Vormieter noch nicht abgeschnitten war. Vielmehr spricht alles dafür, dass die Fensterbank im Zusammenhang mit dem Aufbau der Küche eingekürzt wurde. Allerdings konnte auch nach der erneuten Vernehmung der Zeugen nicht verlässlich aufgeklärt werden, wie der Aufbau der Küche im Einzelnen von statten ging. Gleichwohl hat die Kammer keinen belastbaren Anhaltspunkt dafür, dass der Kläger die Unverfrorenheit besitzt, mit der vorliegenden Klage Schadensersatz für einen Eingriff in die Sachsubstanz zu verlangen, den er selber zuvor veranlasste. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Kläger damit rechnen musste, die Fensterbank nach einem eventuellen Auszug der Beklagten wieder in ihrer vollen Tiefe zu nutzen. Diese Erwägungen erlauben den belastbaren Schluss, dass die Fensterbank von dem Beklagten eingekürzt wurde.

i) Kinderzimmer 1

aa) Das Amtsgericht hat dem Kläger Schadensersatz für die Malerarbeiten zugesprochen und es für nachgewiesen erachtet, dass auch die Schattenfugen im Kinderzimmer von dem Beklagten überstrichen worden seien. Dieses Beweisergebnis hält den Angriffen der Berufung nicht stand:

In der Beweisaufnahme konnte aufgeklärt werden, dass der Kläger selber unter Mithilfe der Zeugen ... alle Räume der Wohnung vor dem Einzug des Beklagten in einer weißen Farbe gestrichen hatte. Mithin stellte sich aus Sicht des Beklagten nicht die Notwendigkeit, die Räume neu zu überstreichen. Nach der glaubhaften Aussage der Zeugen ... wurden nur im Wohn/Esszimmer Malerarbeiten in einer blass grünen Farbe ausgeführt. Diese Aussagen sind glaubhaft. Insbesondere ist auf die Aussage des Zeugen ... zu verweisen, der zugegeben hat, dass im Wohn/Esszimmer unfachmännisch gestrichen worden sei. Aus Sicht der Kammer ist kein Grund ersichtlich, weshalb der Zeuge ... hinsichtlich der seine Familie belastenden Aussage bezüglich der Malerarbeiten im Wohnzimmer wahrheitsgemäß ausgesagt hat, zugleich bezüglich der Malerarbeiten in anderen Zimmern jedoch die Unwahrheit gesagt haben sollte.

bb) Weiterhin hat das Amtsgericht für die Reparatur der Zimmertür Schadensersatz in Höhe von 220 EUR zugesprochen. Auch die hiergegen gerichtete Berufung hat Erfolg. Nach dem Ergebnis der zweitinstanzlichen Beweisaufnahme ist die Kammer nicht davon überzeugt, dass auch diese Schäden bei Mietbeginn noch nicht vorhanden waren: Nach Inaugenscheinnahme der Lichtbilder sind die Beschädigungen nicht so gravierend, als dass sie die üblichen Gebrauchsspuren, die selbst bei einem sorgfältigen Umgang während einer 14 jährigen Nutzungsdauer kaum zu vermeiden sind, übersteigen. Auch hat der Sachverständige jedenfalls hinsichtlich eines Teils der Schäden die Feststellung getroffen, dass die Ablösung der Lackierung durch Klebeband hervorgerufen sein könne. Dies schließt es nicht aus, dass diese geringfügigen Beeinträchtigungen der Sachsubstanz auf Malerarbeiten zurückzuführen sind, die nicht vom Beklagten durchgeführt wurden.

j) Kinderzimmer 2

Das Amtsgericht hat für den Austausch des Türbandes und der Türzarge im Kinderzimmer 2 einen Schadensersatzanspruch in Höhe von insgesamt 360 EUR zugesprochen und es insoweit für nachgewiesen erachtet, dass dieser Schaden zu Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vorhanden gewesen sei. Die hiergegen gerichtete Berufung hat nur anteiligen Erfolg:

Im Gegensatz zum Schadensbild an der Tür des Kinderzimmers 1 weist die im Kinderzimmer 2 eingebaute Tür durchaus erhebliche Schäden auf. Die Kammer teilt die Einschätzung des Amtsgerichts, dass derart gravierende Schäden - wären sie vorhanden gewesen - der Zeugin ... auch bei einer nicht akribisch durchgeführten Wohnungsbegehung aufgefallen wären. Nimmt man hinzu, dass die Aussagen der Zeugen ... hinsichtlich der bei Mietbeginn vorhandenen Schäden recht vage gewesen sind, besteht kein Anlass, die Glaubhaftigkeit der Aussagen der Zeuginnen ... und ... in diesem Detail in Zweifel zu ziehen. Allerdings ist auch hier ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen, so dass sich der zu erstattende Schadensersatz auf 180 EUR beläuft.

3. Des weiteren ist der Beklagte zum Ausgleich der im Berufungsrechtszug nicht angegriffenen Nebenkostennachforderung (45,45 EUR) verpflichtet.

Die Summe der fettgedruckten Beträge entspricht der Urteilssumme.

4. Die Zinsforderung folgt aus Verzugsgesichtspunkten. Die wortgetreue Antragsfassung („5% Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz“ statt - wie es dem Wortlaut des § 288 Abs. 1 ZPO entspricht - fünf Prozentpunkte über dem Basiszinssatz) beruht auf einer offensichtlichen Ungenauigkeit, die bei richtiger Auslegung des Klageantrags - auch prozessuale Erklärungen sind der Auslegung zugänglich, die nicht an ihrem buchstäblichen Sinne haften darf (§ 133 BGB) - ohne Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO zu korrigieren ist.

B.

Die Kostenfolge beruht auf § 92 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, § 713 ZPO. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung besitzt und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).