

# Amtsgericht Bautzen

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 133, 157, 241, 280, 305, 535, 546 BGB § 287 ZPO

- 1. Bei einem dem Mieter zuzurechnenden Schlüsselverlust für die Schließanlage eines Mietshauses kann der Geschädigte/Vermieter die Kosten für den Austausch der Schlüsselanlage nur verlangen, wenn die konkrete Gefahr eines Missbrauchs des verlorenen Schlüssels durch Dritte nachweislich besteht (vgl. BGH, Urt. v. 5. März 2014 - VIII ZR 205/13, ZMR 2014, 626 und OLG Dresden, Urt. v. 20. August 2019 - 4 U 665/19, Grundeigentum 2019, 1418).**
- 2. Eine Schadensschätzung aufgrund einer faktischen "Eigenrechnung" der Geschädigten/Vermieter ist nach § 287 ZPO nicht möglich. Einer solchen Rechnung fehlt die hinreichende Indizwirkung und eine kritische Überprüfung durch den Vermieter als Rechnungsempfänger.**
- 3. Eine als „Individualvereinbarung“ bezeichnete Regelung ist als Formulklausel einzustufen, wenn sie zumindest gleichlautend gegenüber einigen (nicht notwendig allen) Mietern verwendet wurde.**
- 4. Bei einer im Vorabnahmeprotokoll enthaltenen Bestätigung (hier: zur Übernahme der Reinigungskosten) fehlt es schon an einem Rechtsbindungswillen des Mieters.**

AG Bautzen, Urteil vom 11.09.2020, Az.: 20 C 207/19

### **Tenor:**

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 40,00 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz des § 247 BGB seit dem 14.04.2019 zu zahlen.
2. Die Beklagte wird verurteilt, die Einbauküche Speed Artikel Nr. 00435-00376, Front: 271 Sand, Griff: 930 Relingstange edelstahlfarbig, Umfeld: 110 Amerikanische Walnuss NB, Sockelhöhe 100 mm und die Unterbauleuchte 7064152 Giro LED drehbar alufarbig 915 mm 4000 °K warmweiß, Artikel-Nr. 00696-00649, an die Kläger herauszugeben, Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 7.200,00 EUR.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 86% und die Beklagte 14 % zu tragen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Für die Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 EUR. Den Klägern wird nachgelassen, die

Vollstreckung durch die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 10.034,98 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Zahlung von Schadensersatz wegen verschlechterter Rückgabe einer Mietsache sowie Herausgabe einer Einbauküche.

Die Parteien waren vom 01.02.2015 bis 30.09.2018 über einen Mietvertrag über eine 4-Zimmer-Wohnung in der ... Straße in B... miteinander verbunden. Die Beklagte war Mieterin und die Kläger Vermieter der Wohnung. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlagen K8 beziehungsweise B6 Bezug genommen

Darüber hinaus schlossen die Parteien neben dem Mietvertrag am 29.10.2014 eine weitere als „Individualvereinbarung“ bezeichnete Vereinbarung zur Renovierung der Wohnung bei Ein- und Auszug der Mietpartei, wonach sich die Beklagte dazu bereit erklärte, bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens mit Auszug, die Wohnung zu renovieren, d.h. die Wohnung bei Auszug im malerfrischen Zustand, Raufasertapete weiß, zurückzugeben sowie Schönheitsreparaturen gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 der 2. Berechnungsverordnung durchzuführen. Hinsichtlich dieser ergänzenden Vereinbarung wird auf die Anlage K1 Bezug genommen.

Auszug und Rückgabe der Wohnung erfolgten am 01.10.2018. Wegen vermeintlich nicht ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung forderten die Kläger mit anwaltlichen Schreiben vom 02.10.2018 die Beklagte auf, die Wohnung bis zum 16.10.2018 in einen vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Dem kam die Beklagte nicht nach.

Die Kläger beauftragten in der Folgezeit die Firma ... mit der Durchführung der Fenster-, Böden- und Bad/WC-Reinigung. Hierfür wurde den Klägern mit Rechnung vom 26.11.2018 ein Betrag in Höhe von 184,22 EUR in Rechnung gestellt.

Die Kläger behaupten, dass die Wohnung der Beklagten zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert und ohne die mit der Klageschrift auf Seite 3 bis 5 oben geltend gemachten Schäden übergeben worden sei. Die mit Rechnung vom 16.01.2019 in Rechnung gestellten Arbeiten seien auch tatsächlich durchgeführt worden. Sie machen insgesamt einen Schadensbeseitigungsaufwand in Höhe von 4.717,08 EUR zzgl. Reinigungskosten in Höhe von 184,52 EUR sowie weiterer 933,38 EUR für den Austausch der Zentralschließanlage geltend, insgesamt mithin einen Betrag in Höhe von 5.834,98 EUR. Der vollständige Austausch der Zentralschließanlage sei dabei erforderlich gewesen, weil es zwischen dem 19.10.2018 und dem 22.10.2018 zu einem Einbruch ohne klassische Einbruchsspuren gekommen sei und zudem die Zeugin H... verdächtige Personen auf der Terrasse zur Wohnung der Beklagten gesehen habe. Die Kläger hätten zudem den Kaufpreis für die Einbauküche in Höhe von 7.200,00 EUR bereits am 29.01.2015 an die Beklagte gezahlt. In diesem Zusammenhang sei Ihnen auch die Küche übereignet worden, indem diese ausdrücklich in den Mietvertrag einbezogen worden sei.

Die Kläger beantragten,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 5.834,98 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz des § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

2. die Beklagte wird verurteilt, die Einbauküche Speed Artikel Nr. 00435-00376, Front: 271 Sand, Griff: 930 Relingstange edelstahlfarbig, Umfeld: 110 Amerikanische Walnuss NB, Sockelhöhe 100 mm und die Unterbauleuchte 7064152 Giro LED drehbar alufarbig 915 mm 4000 °K warmweiß, Artikel-Nr. 00696-00649, an die Kläger herauszugeben.

3. der Beklagten wird zur Herausgabe der unter Ziffer 2 bezeichneten Küche eine Frist von vier Wochen nach Rechtskraft des Urteils gesetzt.

4. die Beklagte wird, für den Fall, dass die Frist unter Ziffer 3 fruchtlos abläuft, verurteilt, 4.200,00 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz des § 247 BGB seit Fristablauf zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass von ihr Schönheitsreparaturen nicht geschuldet seien, weil insbesondere die als „Individualvereinbarung“ bezeichnete Vereinbarung vom 29.10.2014 in Wirklichkeit eine verdeckte Allgemeine Geschäftsbedingung der Kläger darstellt, welche als solche unwirksam sei. Insbesondere seien vergleichbare Vereinbarungen mit mindestens zwei anderen Mietparteien getroffen. Jedenfalls seien die behaupteten Schäden zumindest teilweise auf baulich bedingten Schimmelbefall zurückzuführen. Für Schäden im Außenbereich trage die Beklagte zudem keine Verantwortung. Zum Nachfüllen des Mulches sei sie nicht verpflichtet gewesen. Die Beklagte behauptet ferner, den Kaufvertrag über die Einbauküche nur zur Wahrung eines guten Mieter- und Vermieterverhältnisses unterzeichnet zu haben, ohne die Küche tatsächlich verkauft haben zu wollen. Geld habe sie hierfür auch nicht erhalten. Die vermeintliche Quittierung des Zahlungserhaltes sei nicht von ihr vorgenommen worden und habe sich im Zeitpunkt ihrer Unterschrift noch nicht dort befunden. Den Zusatz habe insoweit der Kläger ohne ihre Kenntnis und ihr Einverständnis hinzugefügt. Der vollständige Austausch der Schließanlage sei im Übrigen nicht erforderlich gewesen, weil der Schlüssel ohne Bezug zum Mietobjekt durch ihren Sohn während eines Sportcampbesuches verloren gegangen sei. Dies habe sie den Klägern auch so mitgeteilt.

Eine mündliche Verhandlung hat jeweils am 28.08.2019, am 25.09.2019 sowie am 27.05.2020 stattgefunden.

Das Gericht hat am 25.09.2019 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen H..., W..., H... und S... Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll Bezug genommen. Das Gericht hat zudem mit Beweisbeschluss vom 24.06.2020 die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Erforderlichkeit und Höhe des Schadensbeseitigungsaufwandes angeordnet. Von den Klägern wurde insoweit ein Auslagenvorschuss in Höhe von 3.500,00 EUR angefordert, welcher bis zum 17.07.2020 einzuzahlen war. Mit Verfügung vom 31.07.2020 hat das Gericht den Klägern eine Nachfrist bis zum 26.08.2020 gesetzt, unter Androhung der Zurückweisung des Beweisangebotes. Mit Schriftsatz vom 26.08.2020 lehnte die Kläger die Einzahlung ausdrücklich ab.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf die Schriftsätze, Protokolle und andere Unterlagen in der Gerichtsakte verwiesen.

## **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ergibt sich die Zulässigkeit der Klageanträge Zif. 3 und 4 aus §§ 255 Abs. 1, 259 ZPO. Insoweit kann nach § 255 Abs. 1 ZPO ein Kläger, welchem für den Fall, dass der Beklagte nicht vor dem Ablauf einer ihm zu bestimmenden Frist den erhobenen Anspruch befriedigt, das Recht zusteht, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu fordern oder die Aufhebung eines Vertrages herbeizuführen, verlangen, dass die Frist zur Erfüllung des Anspruchs im Urteil bestimmt wird. Nach § 259 ZPO ist hingegen auch eine Klage auf künftige Leistung möglich, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Ein solcher Anspruch erscheint vorliegend jedenfalls möglich, weil den Kläger hier möglicherweise aus § 433 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Übereignung oder aus § 985 BGB ein Anspruch auf Herausgabe der begehrten Einbauküche zusteht und sie ggf. nach erfolglosem Fristablauf nach §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 4 BGB anstatt der Übereignung beziehungsweise Herausgabe der Einbauküche den Zeitwert als Schadensersatz verlangen können (vgl. hierzu auch BGH, Urteil vom 09. November 2017 - IX ZR 305/16 -, juris).

II.

Die Klage ist jedoch hinsichtlich des Klageantrages Zif. 1 nur in Höhe von 40,00 EUR sowie hinsichtlich des Klageantrags Zif. 2 nur insoweit begründet, als die Kläger die Herausgabe der Einbauküche nur gegen Zahlung des vereinbarten Kaufpreises in Höhe von 7.200,00 EUR verlangen können.

1.

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf den mit dem Klageantrag Zif. 1 geltend gemachten Schadensersatz in Höhe von (lediglich) 40,00 EUR für den teilweisen Ersatz der mit Rechnung vom 12.11.2018 geltend gemachten Kosten für den Austausch der Schließanlage. Der Anspruch ergibt sich insoweit aus dem Mietvertrag in Verbindung mit §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB. Die Positionen aus der Rechnung vom 16.01.2019 in Höhe von insgesamt 4.717,08 EUR können die Kläger hingegen insgesamt nicht ersetzt verlangen, weil sie insoweit beweisfällig geblieben sind.

a)

Soweit die Kläger mit der Rechnung vom 12.11.2018 die Kosten für den vollständigen Austausch der Zentralschließanlage in Höhe von 933,38 EUR geltend machen, hat die Klage nur in Höhe von 40,00 EUR Erfolg.

Zwar hat der Sohn der Beklagten unstreitig einen ihm überlassenen Haustürschlüssel verloren, was sich die Beklagte als Mieterin auch zurechnen lassen muss. Gleichwohl besteht ein Anspruch auf Kostenerstattung für den Austausch der kompletten Schließanlage und nicht nur für eine Nachfertigung des verlorenen Schlüssels nur dann, wenn eine konkrete Missbrauchsgefahr durch Dritte besteht. (vgl. OLG Dresden, Urteil vom 20. August 2019 - 4 U 665/19 -, juris).

Dass dies der Fall ist, haben die Kläger nicht nachgewiesen. Sie haben insoweit den Gegenvortrag der Beklagte nicht widerlegt, dass der Sohn der Beklagten den Schlüssel während eines Sportlagers und ohne konkreten Bezug zur Mietwohnung verloren hätte, was die Beklagte den Klägern auch mitgeteilt habe.

Die für den vermeintlichen Einbruchversuch benannte Zeugin H... hat vielmehr bekundet, dass ihrer Erinnerung nach ein Austausch der Schließanlage bereits vor dem behaupteten „Einbruchversuch“ erfolgt sei und sich der Versuch zudem darin erschöpft habe, dass sie (ihr unbekannte) Personen auf der Terrasse der Familie R... wahrgenommen hat. Ferner hat sie ausgeführt, dass man zu der Terrasse auch von der Straße aus komme, ohne, dass man einen Schlüssel benötige. Aus dem geschilderten „Tathergang“ lassen sich damit jedoch bereits keine Anhaltspunkte für die Vermutung entnehmen, dass hierfür der verlorene Schlüssel genutzt werden sollte. Vielmehr hätte in diesem Fall ein Betreten über die Wohnungstür nahe gelegen. Ein Auskundschaften der Terrasse als Nebeneingang spricht vielmehr für ein beabsichtigtes gewaltsames Eindringen. Jedenfalls kann der Austausch aber auch schon nicht aufgrund des Vorfalls erfolgt sein, wenn sich dieser, was jedenfalls die Zeugin schilderte, erst nach dem Einbruch ereignet hat („Ich bin mit relativ sicher, dass wir die Schlüssel schon hatten, als ich die Personen auf der Terrasse wahrgenommen habe“).

Auch folgt aus der vorgelegten Anlage K14 lediglich der Nachweis, dass der Kläger eine Strafanzeige erstattet hat, nicht jedoch, dass der dort bekundete Sachverhalt sich auch tatsächlich zugetragen hat.

Die Beklagte schuldet den Klägern somit lediglich den Ersatz eines einfachen Schlüssels, für welchen das Gericht den erforderlichen Fremdaufwand mit schätzungsweise 40,00 EUR beziffert (§ 287 ZPO).

b)

Dem gegenüber haben die Kläger keinen Anspruch auf den Ersatz eines weitergehenden Schadensbeseitigungsaufwandes in Höhe von 4.717,08 EUR aus der Rechnung vom 16.01.2019. Die Kläger haben insoweit die Erforderlichkeit der jeweiligen Schadenspositionen in geltend gemachter Höhe nicht nachgewiesen.

aa)

Insoweit kann zunächst dahin stehen, inwieweit es sich bei den geltend gemachten Schadenspositionen im Einzelnen um von der Beklagten vermeintlich geschuldete Schönheitsreparaturen oder aber um über die gewöhnliche Abnutzung hinaus gehende Schäden handelt. Denn jedenfalls sind die Kläger hinsichtlich der Erforderlichkeit der in der Rechnung aufgeführten Arbeiten zur Schadensbehebung beweisfällig geblieben. Ihnen oblag jedoch nach allgemeinen Grundsätzen der Nachweis des nach § 249 Abs. 2 BGB objektiv erforderlichen Wiederherstellungsaufwandes, so dass der Anspruch bereits aus diesem Grunde insoweit der vollständigen Abweisung unterliegt.

bb)

Ein Nachweis konnte auf das Bestreiten der Beklagten hin nur auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens geführt werden. Zwar wurde insoweit von den Klägern in zulässigerweise Beweis angetreten; Der mit Beweisbeschluss vom 24.06.2020 angeforderte Auslagenvorschuss in Höhe von 3.500,00 EUR wurde jedoch bis zuletzt nicht überwiesen, so dass das Beweisangebot nach §§ 402, 379 Satz 2, 356 ZPO zurückgewiesen wird.

Insbesondere erfolgte eine Einzahlung weder in der mit Beweisbeschluss vom 24.06.2020 gesetzten Frist bis zum 17.07.2020, noch innerhalb der mit Verfügung vom 31.07.2020 gesetzten Nachfrist bis zum 26.08.2020, obwohl das Gericht die Zurückweisung des Beweisangebotes ausdrücklich angedroht hat. Trotz des entsprechenden Hinweises wurde die Einzahlung des Vorschusses mit Schreiben vom 26.08.2020 sogar ausdrücklich abgelehnt.

cc)

Entgegen der im klägerischen Schriftsatz vom 10.07.2020 und 26.08.2020 geäußerten Rechtsauffassung, vermag das Gericht die Schadenshöhe auch nicht auf Grundlage der Rechnung allein nach § 287 ZPO zu schätzen.

(1)

Zwar führt der Klägerevertreter zutreffend aus, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Geschädigte seiner Darlegungs- und Beweislast regelmäßig durch Vorlage einer von ihm beglichenen Rechnung des von ihm mit der Schadensbeseitigung beauftragten Unternehmens genügt. Dem liegt insoweit die Annahme zu Grunde, dass der Geschädigte nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zwar grundsätzlich nur die Kosten erstattet verlangen kann, die vom Standpunkt eines verständigen, wirtschaftlich denkenden Menschen in der Lage des Geschädigten zur Behebung des Schadens zweckmäßig und notwendig erscheinen. Jedoch bei der Beurteilung, welcher Herstellungsaufwand erforderlich ist, im Rahmen einer subjektbezogenen Schadensbetrachtung auch Rücksicht auf die spezielle Situation des Geschädigten, insbesondere auf seine Erkenntnis- und Einflussmöglichkeiten sowie auf die möglicherweise gerade für ihn bestehenden Schwierigkeiten zu nehmen ist (vgl. etwa BGH, Urteil vom 15. September 2015 - VI ZR 475/14 -, Rn. 18 - 19, juris; BGH vom 6. November 1973 - VI ZR 27/73, BGHZ 61, 346, 348; vom 15. Oktober 2013 - VI ZR 528/12, VersR 2013, 1590 Rn. 19; vom 11. Februar 2014 - VI ZR 225/13, aaO Rn. 7 f., jeweils mwN und vom 22. Juli 2014 - VI ZR 357/13 aaO Rn. 15).

(2)

Diese Grundsätze sind auf die vorliegende Rechnung vom 16.01.2019 jedoch nicht anwendbar. Zwar ist den Klägern zuzugeben, dass die Rechnung nicht von den Klägern, sondern von der Firma Haus & Immobilien S... gestellt ist, für die ein eigenes Gewerbe angemeldet ist. Dies genügt jedoch für die Anwendung der vorgenannten Grundsätze bereits aus mehreren Gründen nicht.

So stellt eine Firma im Allgemeinen schon keine eigenständige Rechtspersönlichkeit, wie etwa eine GmbH oder Aktiengesellschaft dar. Eine Firma ist zunächst nur der Name, unter dem ein Kaufmann persönlich im Rechtsverkehr auftritt (vgl. § 17 HGB). Eine eigene Rechtspersönlichkeit ist hiermit nicht verbunden.

Aber auch, wenn es sich bei der Firma Haus & Immobilien S... zumindest um eine nach Außen auftretende GbR der Kläger gemeinsam und damit um eine zumindest teilrechtsfähige Personengesellschaft handeln würde, könnten die Grundsätze vorliegend nicht zur Anwendung kommen. Nach dem Vorgesagten kommt der Rechnung nämlich nur deshalb eine Indizwirkung für den erforderlichen Herstellungsaufwand zu, weil anzunehmen ist, dass ein Geschädigter, welcher die Rechnung eines Dritten zunächst selbst begleicht aus seiner subjektiven Sicht diese zuvor geprüft und als angemessen erachtet hat. Insoweit ist wird die maßgebliche Indizwirkung auch gerade auf den Umstand gestützt, dass die Rechnung tatsächlich durch den Geschädigten bezahlt worden ist. Bei der vorliegenden Rechnung handelt es sich aber um eine solche die letztlich der Kläger zu 2) der Klägerin zu 1), seiner Ehefrau, gestellt hat und deren

Berechtigung er nun selbst als vermeintlich Geschädigter geltend macht. In der vorliegenden Konstellation besteht daher keinerlei Gewähr für eine kritische Prüfung der Rechnung durch auch nur einen der Kläger. Die Rechnung steht insoweit nicht der eines Dritten, sondern vielmehr einer sich selbst gestellten Rechnung gleich. Eine irgendwie geartete Indizwirkung, welche einer Abweichung von den allgemein Beweislastgrundsätzen rechtfertigen könnte, ist der Rechnung daher offensichtlich nicht entnehmbar.

Im Übrigen: Selbst wenn man der Rechnung Indizwirkung zumessen wollte, ist darauf hinzuweisen, dass die Kläger zu keiner Zeit vorgetragen haben, die Rechnung überhaupt tatsächlich auf das in der Rechnung angegebene Konto bezahlt zu haben. Darauf, dass auch dies kumulativ jedenfalls Voraussetzung für eine Schätzung wäre, hat das Gericht ebenfalls mit Verfügung vom 14.07.2020 hingewiesen.

c)

Die Kläger haben ferner auch keinen Anspruch auf Erstattung der aufgrund Rechnung vom 26.11.2018 angefallenen Reinigungskosten in Höhe von 184,52 EUR. Eine solche ergibt sich weder aufgrund einer wirksam übernommenen Renovierungsverpflichtung, noch aus schadensrechtlichen Grundsätzen nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB.

aa)

Der Mieter schuldet insoweit grundsätzlich aus § 546 BGB nur die Herausgabe der Mietsache in dem aktuell tatsächlich Zustand. Eine Verpflichtung zur Reinigung von Fenstern, Böden oder von Bad/WC trifft ihn hingegen grundsätzlich nicht. Etwas anders kann nur dann gelten, wenn die Parteien etwa wirksam eine Rückgabe im „sauberen Zustand“ vereinbart haben oder aber dem Mieter wirksam Renovierungs- oder entsprechende Reinigungspflichten auferlegt worden sind. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

(1)

Das Gericht ordnet die als „Individualvereinbarung“ gekennzeichnete Vereinbarung vom 29.10.2014 (Anlage K1) im Zweifel als eine allgemeine Geschäftsbedingung der Kläger ein. Eine echte Individualabrede liegt insoweit nur dann vor, wenn sie von den Mietvertragsparteien gemeinsam ausgehandelt wurde und jeder der beiden einen gewissen Verhandlungsspielraum hatte: Das bedeutet, es muss für beide Vertragsparteien eine reale Möglichkeit bestehen den Inhalt des Vertrages zu beeinflussen (Palandt, BGB, § 305 Rn. 21). Maßgeblich ist insoweit, dass der Inhalt des Mietvertrages auch für den Mieter ernsthaft zur Disposition gestellt ist und er gewisse Gestaltungsfreiheit erhält, Vertragsregelungen in seinem Interesse zu ändern. Allein die Überlassung von Unterlagen zu einem Wohnraummietvertrag zur Prüfung, begründet hingegen noch kein ernsthaftes Verhandeln über die Vertragsklauseln (AG Saarbrücken, Urteil vom 13. April 2016, Az.: 3 C 313/15).

Der den Klägern obliegenden Darlegungs- und Beweislast für ein entsprechendes Aushandeln sind diese jedoch trotz Hinweise mit Terminladung vom 11.05.2020 letztlich nicht nachgekommen. Vielmehr haben sich die Kläger lediglich darauf berufen, dass eine gleichlautende Vereinbarung jedenfalls nicht mit allen anderen Mietparteien im Haus getroffen worden sei, der Kläger der Beklagten die Vereinbarung vorgeschlagen hatte und diese zu deren Disposition gestanden hätte (Schriftsatz vom 19.09.2020, dort Seite 2). Diese Ausführungen genügen den bereits dargestellten Anforderungen jedoch nicht.

Vielmehr ist zwischen den Parteien damit sogar unstrittig, dass eine inhaltsgleiche Vereinbarung mit mindestens zwei weiteren Mietern getroffen worden ist, was gerade für die Annahme von allgemeinen Geschäftsbedingungen spricht.

Soweit die Vereinbarung daher als AGB einzuordnen ist, ist sie jedoch als solche bereits deshalb unwirksam, weil sie den Renovierungsbedarf nicht von der Mietdauer abhängig macht (exemplarisch BGH, Urteil vom 12. September 2007 - VIII ZR 316/06 m.w.N.).

(2)

Etwas anderes ergibt sich entgegen der Auffassung der Kläger zudem auch nicht aus der Erklärung im Vorabnahmeprotokoll vom 29.08.2018 (Anlage K5). Der von der Beklagten getroffenen Erklärung fehlt es nach dem maßgeblichen objektiven Empfängerhorizont (§§ 133, 157 BGB) an einem erkennbaren Rechtsbindungswillen. Durch die Erklärung wird lediglich eine aus Sicht der Beklagten ohnehin aufgrund der Vereinbarung vom 29.10.2014 bestehende Verpflichtung noch einmal bestätigt. Eine erneute und selbstständige Verpflichtung ist der Erklärung hingegen im Rahmen der gebotenen Auslegung nicht zu entnehmen. Zu einer solchen neuen Verpflichtung bestand im Rahmen einer Wohnungsvorabnahme auch letztlich für die Kläger erkennbar keinerlei Anlass.

bb)

Die Verpflichtung zum Ersatz der Reinigungskosten folgt auch nicht aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB wegen beschädigter Rückgabe der Mietsache. Zwar haben sich zur Überzeugung des Gerichtes auf Grundlage der Zeugenvernehmung des S... die von den Klägern geltend gemachten Mängel bei Rückgabe im Ergebnis bestätigt; Der hier geltend gemachte Reinigungsaufwand ist jedoch jedenfalls nicht kausal auf eine etwaige Mängelbeseitigung zurückführbar. Insofern entspricht es zunächst ohnehin der Verkehrssitte, dass Arbeiten zur Beseitigung von Schäden grundsätzlich auch eine anschließende zumindest grobe Reinigung des Arbeitsplatzes mit umfassen. Mehr wäre hier, aufgrund der unwirksamen Übertragung von Renovierungs- beziehungsweise Reinigungspflichten, auch von der Beklagten schon nicht geschuldet. Dem gegenüber kann eine professionelle Reinigung beziehungsweise der hierfür nach § 249 Abs. 2 BGB erforderliche Geldbetrag nur ganz ausnahmsweise geschuldet sein, wenn nämlich mit den erforderlichen Schadensbeseitigungsarbeiten zwingend eine ganz erhebliche Verschmutzung der beschädigten Sache verbunden ist, so dass sich eine professionelle Reinigung erforderlich macht. So liegt der Fall hier jedoch nicht.

2.

Die Kläger haben gegen die Beklagte Anspruch auf Herausgabe der Einbauküche aus § 985 BGB, jedoch nur Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 7.200,00 EUR.

a)

Zwar war Eigentümerin der Küche zunächst die Beklagte. Diese hat jedoch im Rahmen des Kaufvertragsschlusses am 29.01.2015 ihr Eigentum an der Küche nach §§ 929, 930 BGB im Wege des Besitzkonstitutes an die Kläger übertragen. Den ausweislich der Vertragsurkunde vom 29.01.2015 sollte die Küche zukünftig mit zur Mietsache gehören. Hierin ist eine konkludente Übereignungserklärung im Wege des Besitzkonstituts zu sehen.

b)



Sowohl der schuldrechtliche, als auch der dingliche Vertrag wurden zur Überzeugung des Gerichtes am 29.01.2015 wirksam geschlossen. Insoweit können die Kläger bereits allein durch die Vorlage der unstreitig von der Beklagten unterzeichneten Urkunde nach § 416 ZPO den Vollbeweis des Vertragsschlusses erbringen. Soweit die Beklagte demgegenüber geltend macht, dass es sich hierbei lediglich um ein Scheingeschäft im Sinne des § 117 Abs. 1 BGB gehandelt hätte, hat sie dies jedenfalls nicht im Rahmen des ihr obliegenden Beweises nachgewiesen. Auch wäre ein entsprechender einseitiger, geheimer Vorbehalt nach § 118 BGB unbeachtlich. Insoweit ist im Ergebnis von einem wirksamen Vertragsschluss auszugehen.

c)

Die Beklagte kann dem berechtigten Herausgabebegehren der Kläger nach § 985 BGB jedoch ihrerseits im Wege eines Zurückbehaltungsrechtes die bisher nicht, beziehungsweise jedenfalls nicht nachweislich, erfolgte Kaufpreiszahlung entgegen halten, § 273 BGB. Auch Zurückbehaltungsrechte stehen insoweit nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes einem Besitzrecht nach § 986 BGB gleich (vgl. etwa BGH, Urteil vom 17. 3. 1975 - VIII ZR 245/73).

aa)

Der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechtes in Höhe des Kaufpreises von 7.200,00 EUR steht insbesondere nicht entgegen, dass dieser bereits von den Klägern erfüllt wäre (§ 362 Abs. 1 BGB). Die insoweit beweiselasteten Kläger konnten insoweit nicht zur Überzeugung des Gerichtes nachweisen, dass sie den Kaufpreis bereits beglichen haben.

Dem als Anlage K12 vorgelegte Kontoauszug über 7.000,00 EUR kommt insoweit zunächst nur geringe Indizwirkung zu.

Der von den Klägern benannte Zeuge H... hat ferner mit Gewissheit ausgesagt, dass er am 29.01.2015 bei einer Geldübergabe zwischen dem Kläger und der Beklagten nicht anwesend gewesen ist. Auch die Zeugin W... konnte hierzu im Ergebnis nicht sagen. Vertragspartnerin des Küchenstudios war jedenfalls die Beklagte.

Soweit sich die Kläger auf die Beweiskraft der Kaufvertragsurkunde vom 29.01.2015 (Anlage K7, im Original vorliegend als Bl. 179) nach § 416 ZPO berufen, erstreckt sich diese jedenfalls nicht auf den vom Kläger selbst und möglicherweise erst nachträglich hinzugefügten Zusatz „Betrag am 29.01.2015 erhalten“. Allein dieser Zusatz wäre jedoch zum Nachweis der Kaufpreiszahlung überhaupt geeignet gewesen. Bei diesem Zusatz handelt es sich jedoch insoweit um eine mangelbehaftete Urkunde im Sinne von § 419 ZPO, deren Würdigung - abweichend von § 416 ZPO - der freien Beweiswürdigung durch das Gericht unterliegt.

Nach § 419 ZPO entscheidet das Gericht nach freier Überzeugung inwiefern Durchstreichungen, Radierungen, Einschaltungen oder sonstige äußere Mängel die Beweiskraft einer Urkunde ganz oder teilweise aufheben oder mindern. Als Einschaltungen sind insoweit äußerlich erkennbare Einfügungen zu verstehen (vgl. Zöller, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 419 ZPO Rn. 2 m.w.N.). Dies gilt dabei nicht nur dann, wenn feststeht, dass die bereits unterzeichnete Urkunde nachträglich geändert worden ist, sondern auch dann, wenn das nach ihrem Erscheinungsbild nur möglich ist (so ausdrücklich BGH, Urteil vom 02.06.1966, Az. VII ZR 41/64 - juris). Insbesondere liegt eine Einschaltung im Sinne des § 419 ZPO insbesondere dann vor, wenn eine handschriftliche Einfügung in einer sonst maschinenschriftlich abgefassten Urkunde vorliegt, ohne dass es sich um die Ausfüllung eines in dem maschinenschriftlich vorformulierten Text bewusst freigehaltene Passage, sondern um

einen erkennbar nicht vorgesehenen Zusatz handelt (vgl. OLG Schleswig, Urteil vom 15.09.2006, Az. 14 U 71/06 - juris).

Nach dem Vorgesagten liegt damit vorliegend offensichtlich eine Einschaltung im Sinne des § 419 ZPO vor, weil der Zusatz ausweislich der Originalurkunde (Schriftbild und Farbe) und auch unstreitig vom Kläger vorgenommen ist. Dies führt nach Auffassung des Gerichtes jedenfalls hinsichtlich dieses Zusatzes zu einer vollständigen Aufhebung der Beweiskraft, weil nicht auszuschließen ist, dass der Zusatz, wie von der Beklagten geltend gemacht, erst nach ihrer Unterschriftsleistung und damit nachträglich hinzugefügt worden ist.

bb)

Soweit die Kläger gegen das Zurückbehaltungsrecht schließlich die Einrede der Verjährung erheben, greift diese nach § 215 BGB nicht durch. Danach schließt die Verjährung die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte.

Das Zurückbehaltungsrecht ist jedoch spätestens mit ihrem Auszug am 01.10.2018 entstanden und damit zu einem Zeitpunkt in dem der am 29.01.2015 entstandene Anspruch auf Kaufpreiszahlung noch nicht verjährt war. Die Verjährung trat insoweit nach § 195 BGB erst zum 31.12.2018 ein.

3.

Soweit die Kläger mit den Klageantrag Zif. 3 der Beklagten flankierend eine Frist zur Herausgabe setzen lassen wollen, kann dem Antrag derzeit nicht entsprochen werden, weil die Kläger die Herausgabe nach dem Vorgesagten nur Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises verlangen können. Ein Anspruch auf unbedingte Herausgabe besteht hingegen nicht, weshalb vor Erfüllung der Kaufpreisforderung eine Leistungsfrist nach § 281 Abs. 1 BGB nicht wirksam gesetzt werden kann.

4.

Da eine Fristsetzung nach § 255 Abs. 1 ZPO nicht in Betracht kommt, können die Kläger auch derzeit keinen Anspruch auf Schadensersatz nach Fristablauf geltend machen, so dass der Klageantrag Zif. 4 ebenfalls der Abweisung unterliegt.

III.

1.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 BGB. Insoweit obsiegen die Kläger mit ihren Klageantrag Zif. 1 lediglich in Höhe von 40,00 EUR. Hinsichtlich des Klageantrages Zif. 2 obsiegen sie zwar in der Sache, jedoch nur Zug-um-Zug gegen Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 7.200,00 EUR. Insoweit hat das Gericht mit der Auffassung von Horst-Diether Hensen (NJW 1999, 395 ff.: Die Kostenlast beim Zug-um-Zug-Urteil) bei der hier vorliegenden Konstellation des streitigen Herausgabeanspruch und des streitigen Zurückbehaltungsrechtes einen fiktiven Gesamtstreitwert von 11.400,00 EUR (4.200 EUR Zeitwert + 7.200 EUR Kaufpreis) gebildet, so dass sich für den Klageantrag Zif. 2 für die Kläger ein Obsiegen in Höhe etwa  $1/3$  ( $4.200/11.400$ ) und für die Beklagte in Höhe von etwa  $2/3$  ( $7.200,00/11.400,00$ ) ergibt. Damit ergibt sich für die Kläger insgesamt ein Obsiegen in Höhe von 1.440,00 EUR (40,00 EUR +  $1/3$  von 4.200,00 EUR) und für die Beklagte in Höhe von 8.634,98 EUR (5.794,98 EUR +  $2/3 * 4.200,00$  EUR). Die ergibt eine Gesamtkostenquote in Höhe von 86% zu 14% zum Nachteil der Kläger.

2.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht für die Kläger auf § 709 ZPO und für die Beklagte auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

3.

Hinsichtlich des Streitwertes ergibt sich für den Klageantrag Zif. 1 ein solcher in Höhe von 5.834,98 EUR sowie hinsichtlich des Klageantrags Zif. 2 ein solcher in Höhe von 4.200,00 EUR entsprechend des gegenwärtigen Zeitwertes der Einbauküche. Hinsichtlich der Klageanträge Zif. 3 und 4 ergibt sich wegen der wirtschaftlichen Identität mit den Antrag Zif. 2 hingegen kein weiterer Streitwert (vgl. Greger in: Zöllner, Zivilprozessordnung, 33. Aufl. 2020, § 255 ZPO, Rn. 6).