

Amtsgericht Rheinbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 249, 250, 280, 538, 546 BGB

- 1. Der Vermieter kann nach einem Verlust der Wohnungsschlüssel nur dann die Kosten für den vollständigen Austausch der Schließanlage im Gesamtobjekt von dem Mieter als Schadenersatz verlangen, wenn er die Schließanlage auch tatsächlich austauscht. Der Schadenersatzanspruch kann nicht fiktiv auf der Grundlage eines Kostenvoranschlages beziffert werden.**
- 2. Der Umstand, dass nach dem Entfernen einer Arbeitsplatte in der Fliesenverkleidung der Küche der Mietwohnung 14 Dübellöcher zurückbleiben, begründet keinen Schadenersatzanspruch des Vermieters.**
- 3. Die Anbringung einer Arbeitsplatte gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts/gewöhnlichen Mietgebrauch jedenfalls dann, wenn jeder (neue) Mieter in der Wohnung wieder eine Arbeitsplatte an derselben Stelle anbringen muss.**

AG Rheinbach, Urteil vom 07.04.2005, At.: 3 C 199/04

Tenor:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe erbringen.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um Schadensersatzansprüche aus einem beendeten Mietverhältnis.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Mehrfamilienhauses F Weg in S. Mit Mietvertrag vom 7.10.02 mieteten die Beklagten die Wohnung im 1. Obergeschoss links, App.II. Das Mietverhältnis begann am 1.11.02. Die Beklagten leisteten eine Kautions von 460 €. In § 1 vorletzter Absatz des Mietvertrages befand sich folgender Passus:

"Der Vermieter ist aus Gründen der Sicherheit des Gesamtobjektes berechtigt, bei Verlust von ausgehändigten oder durch den Mieter selbst beschaffter Schlüssel auf

Kosten des Mieters die erforderliche Zahl von Schlüsseln und neuen Schlössern anfertigen zu lassen; diese Regelung gilt entsprechend für eine zentrale Schließanlage des Anwesens. Das gleiche gilt, wenn der Mieter beim Auszug nicht sämtliche Schlüssel an den Vermieter herausgibt. Der Mieter ist zum Ersatz des Austausches von Schlössern nicht verpflichtet, soweit er nachweist, dass es an einer konkreten Sicherheitsgefährdung fehlt."

Der Beklagte zu 2) verlor den Schlüssel zur streitgegenständlichen Wohnung im Sommer 2003. Mit Schreiben vom 4.11.03 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 30.6.04. Am 2.7.04 fand die Übergabe statt. Es wurde eine "Zustandsfeststellung" angefertigt, die von der Beklagten mit dem Zusatz "ohne Schuldanerkennnis" und der Klägerin unterschrieben wurde.

Mit Schreiben vom 5.7.04 wurden die Beklagten zur Mängelbeseitigung aufgefordert.

Die Klägerin tauschte die Schließanlage nicht aus. Sie legte lediglich einen Kostenvoranschlag vor.

Die Klägerin behauptet im Wesentlichen, ihr stehe ein Schadensersatzanspruch in Höhe des Kostenvoranschlages von 2137,44 € zu, da das Sicherheitsbedürfnis der anderen Bewohner die Montage einer neuen Schließanlage erfordere. Es sei in der Vergangenheit zu Farbschmierereien an der Fassade im ersten Obergeschoss gekommen. Dies lege die Vermutung nahe, dass der Farbschmierer über die Haustüre und das Treppenhaus zum Laubengang gelangt sei, um von dort aus die Wand zu besprühen. Die qualifizierte Gefährdung, die den Austausch der Schließanlage rechtfertige sei daher gegeben. Der Schlüsselverlust sei nicht sofort gemeldet worden, sondern nur als "vermutlicher Verlust" des Schlüssels angekündigt worden.

Ferner seien in der Küche 14 Fliesen angebohrt worden. Dabei handele es sich nicht um den gewöhnlichen Mietgebrauch. Im Wohnzimmer seien zwei Bodenfliesen von den Beklagten beschädigt worden. Für die Fliesenarbeiten seien Kosten in Höhe von 338,72 € zuzüglich 80 € für Ersatzfliesen aus dem Bestand der Klägerin erforderlich. Ferner sei durch die Beklagten das Waschtischbecken beschädigt worden. Es befinde sich in der Schüssel eine Macke, die eine Wertminderung von 50 € bedeute.

Von den Schadensersatzbeträgen werde die Kautions in Höhe von 460 € abgezogen, woraus sich die Klageforderung ergebe.

Die Klägerin beantragt ,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 2146,16 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung der Klage zu zahlen.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

Die Beklagten behaupten im Wesentlichen, es bestehe keine Gefahr der missbräuchlichen Verwendung des verlorenen Schlüssels, da der Beklagte diesen in I verloren habe und an dem Schlüsselbund kein Hinweis auf die Adresse befestigt gewesen sei. Dafür spreche schon, dass die Klägerin die Schließanlage seit 1 1/2 Jahren nicht ausgetauscht habe. Der Verlust des Schlüssels sei unverzüglich angezeigt worden. Spätestens im November 2003 sei der Klägerin der Schlüsselverlust bekannt gewesen. Dies ergebe sich aus ihrem Schreiben vom 12.11.2003.

Bezüglich der Fliesen bestehe ebenfalls kein Schadensersatzanspruch. Bei den Bodenplatten im Wohnzimmer sei nur aus einer Fliese eine winzige Ecke herausgebrochen. Diese sei aber bei Einzug bereits beschädigt gewesen. In der Küche seien die Fliesen nicht angebohrt worden, sondern die Beklagten hätten eine Arbeitsplatte angebracht, indem sie jeweils die Löcher für die Befestigung der Platte in die Fugen gesetzt hätten. Das zeigten auch die von der Klägerseite vorgelegten Fotos. Dabei handele es sich um eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung.

An dem Waschtischbecken sei durch den Kratzer von 2mm Länge keine Wertminderung von 50 € eingetreten.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf alle Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.2.2005, in der die Parteien einen für die Klägerin widerruflichen Vergleich schlossen, der innerhalb der Widerrufsfrist mit Schriftsatz vom 28.2.2005 widerrufen wurde.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber als unbegründet abzuweisen.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe des Kostenvoranschlags für einen Austausch der Schließanlage des Mehrfamilienhauses F Weg in S gemäß §§ 546, 280 Abs.1 BGB in Verbindung mit § 1 des Mietvertrags. Zwar gehört es zu den Obhutspflichten des Mieters, die Haus- und Wohnungsschlüssel sorgfältig zu verwahren und darauf zu achten, dass sie nicht verloren gehen. Auch hat der Beklagte zu 2) den Hausschlüssel unstreitig im Sommer 2003 verloren, so dass er bei Ende des Mietverhältnisses nicht wieder herausgegeben werden konnte. Es kann hier unterstellt werden, dass darin eine schuldhafte Verletzung der Obhutspflichten lag. Die Klägerin hat jedoch durch diese Pflichtverletzung keinen Schaden erlitten. Unstreitig wurde die Schließanlage seit dem Verlust des Schlüssels nicht ausgetauscht. Anders als bei unterlassenen Schönheitsreparaturen oder anderen Substanzverletzungen an der Mietsache, kann bei dem Austausch einer Schließanlage nicht auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags durch abstrakte Schadensberechnung Schadensersatz gewährt werden, denn die bloße Befürchtung, mit dem verlorengegangenen Schlüssel könne Missbrauch getrieben werden, genügt dazu nicht. Bei Substanzverletzungen erleidet die Mietsache eine Wertminderung, die zu ersetzen ist, auch wenn der Vermieter den Gegenstand nicht repariert oder ersetzt. Einen solchen Nachteil erleidet der Vermieter jedoch nicht, wenn er auf den Austausch einer Schließanlage aufgrund des Schlüsselverlustes verzichtet (LG Wiesbaden, NZM 1999, S.308 ; dazu eingehend Ruthe in NZM 2000, 365 ff, Schmidt- Futterer, 8. Auflage zu § 535 Rn 440). Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus dem Klägervortrag, dass möglicherweise die Farbschmierereien darauf hindeuten, dass ein Fremder sich Zugang zu dem Miethaus mittels des verlorenen Schlüssels verschafft haben könnte, denn die Klägerin hat daraufhin ebenfalls nicht die Schließanlage ausgetauscht. Aus dem von der Beklagtenseite vorgelegten Schreiben der Klägerin geht hervor, dass die Klägerin spätestens seit November 2003 von dem Verlust des Schlüssels wusste; wenn sie dennoch auf den Austausch der Schließanlage seit 1 1/2 Jahren verzichtete, so hat sie keinen Schaden erlitten. Es kann daher hier dahinstehen, ob die Mietvertragsklausel die Mieter gemäß § 307 BGB unangemessen benachteiligte, da Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch nach der Mietvertragsklausel ebenfalls ein konkreter Schaden ist. Für den Rechtsstreit unerheblich ist daher, ob eine konkrete Sicherheitsgefährdung für das Mietobjekt vorliegt.

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 50 € für die Wertminderung an dem Waschtischbecken gemäß § 280 Abs.1, 249, 251 Abs.1 BGB. Unstreitig befand sich bei Rückgabe der Mietsache in dem Waschtischbecken eine kleine

Macke von 2mm. Der Beklagtenvortrag zur Größe der Beschädigung ist von der Klägerin trotz Hinweises in der mündlichen Verhandlung auf die Geringfügigkeit der Beschädigung nicht bestritten worden. Eine solche Beschädigung gehört nach Auffassung des Gerichts zur normalen Abnutzung einer Mietsache durch gewöhnlichen Mietgebrauch gemäß § 538 BGB und begründet daher keinen Schadensersatzanspruch der Klägerin aus Vertragsverletzung. Nach ganz herrschender Meinung ist die Grenze zur normalen Abnutzung erst überschritten, wenn an Waschbecken auffällige Schlagstellen oder größere Beschädigungen vorliegen. Abplatzungen oder Kratzer in sehr geringem Umfang wie etwa hier von 2mm gehören zum üblichen Gebrauch. Sie sind bei Nutzung des Mietobjektes unvermeidbar und gehen nicht zu Lasten des Mieters (Schmidt-Futterer 8. Auflage zu § 538 BGB Rn 110 f, 369).

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf Schadensersatz für die Neuverfliesung der angebohrten Küchenfliesen und die beschädigten Bodenfliesen in Höhe des Kostenvoranschlags von 338,72 € zuzüglich Materialkosten in Höhe von 80 € aus schuldhafter Vertragsverletzung gemäß § 280 Abs.1, 249, 250 BGB.

Bezüglich der Bodenfliesen im Wohnzimmer hat die Klägerin nicht nachgewiesen, dass zwei Bodenfliesen durch die Mieter beschädigt wurden. Das für die Klägerin verbindliche Übergabeprotokoll weist nur 1 Bodenfliese mit zwei Löchern im Wohnzimmer als beschädigt aus. Dazu haben die Beklagten vorgetragen, dass diese Fliese bereits bei Anmietung beschädigt gewesen sei. Die Beweislast für die Tatsache, dass die Fliese ursprünglich nicht beschädigt war, trägt aber nach den Grundsätzen der Beweislastverteilung nach Gefahrenbereichen der Vermieter (Palandt 64. Aufl. zu § 538 Rn 4). Insoweit hat die Klägerin keinen Beweis angeboten, und hat damit den Nachweis für die Pflichtverletzung der Beklagten nicht erbracht. Soweit sie die Beschädigung einer zweiten Bodenfliese geltend macht, wird sie damit ebenfalls nicht gehört, da das von ihr unterschriebene Übergabeprotokoll nur eine beschädigte Fliese ausweist. Hinsichtlich der Geltendmachung weiterer Beschädigungen in diesem Bereich ist die Vermieterin dann aber ausgeschlossen, da das Protokoll nach der abschließenden Begehung und Besichtigung des Mietobjektes zusammenfasst, welche Mängel zurückbleiben. Das Protokoll erlangte auch Außenwirkung, so dass der Mieter insoweit Vertrauensschutz genießt (so Langenberg 2001, Schönheitsreparaturen, L Rn 15). Die vorbehaltlose Zurücknahme führt zum Ausschluss von Ansprüchen aus erst später erkannten Mängeln. Da das Protokoll nur eine Fliese als beschädigt aufführt, ist der Vermieter daran gebunden.

Soweit die Klägerin vorträgt, die Beklagten hätten 14 Küchen-Wandfliesen angebohrt, so geht aus dem Übergabeprotokoll zwar nicht hervor, wie viele Fliesen beschädigt sind, doch kann hier zugunsten der Klägerin unterstellt werden, dass die Beklagten bei der Befestigung der Arbeitsplatte in der Küche tatsächlich 14 Fliesen anbohrten. Das Gericht ist zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Befestigung einer Arbeitsplatte zum gewöhnlichen Mietgebrauch gemäß § 538 BGB gehört. Nach unbestrittenem Beklagtenvortrag muß jeder neue Mieter in der streitgegenständlichen Wohnung wieder eine Arbeitsplatte an derselben Stelle anbringen. Stellt der Vermieter aber bestimmte Einrichtungen für eine Mietwohnung nicht zur Verfügung, die zum gewöhnlichen Mietgebrauch unerlässlich sind, so muß er damit rechnen, dass der Mieter diese Einrichtungen anbringt (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. zu § 538 Rn 49, 369 f. mwN). Dabei sind nach Auffassung des Gerichtes 14 Dübellöcher in den Küchenfliesen als unvermeidbar hinzunehmen. Will der Vermieter dies verhindern, so ist er gehalten diese Einrichtungen selbst vor Mietbeginn einzubauen. Zu unverzichtbaren Einrichtungen einer Mietwohnung gehört auch eine Arbeitsplatte in der Küche. Zwar ist der Mieter verpflichtet möglichst schonend mit der Mietsache umzugehen und wenn möglich in die Fugen zu bohren, doch ist das bei einer so großen Einrichtung wie einer Arbeitsplatte nur schwer möglich, wenn sie sicher angebracht werden soll. Die von der Klägerin vorgelegten Fotos zeigen, dass es sich bei den angebohrten Fliesen um Löcher in

einer Reihe zur Anbringung der Arbeitsplatte handelte. Jedenfalls auf einigen Fotos ist erkennbar, dass die Fugen teilweise genutzt wurden. Das Anbohren von Kacheln ist jedoch in diesem Fall nicht vermeidbar gewesen.

Damit war die Klage insgesamt abzuweisen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 708 Nr.11, 709 S.2, 711 ZPO.