

Landgericht Münster

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 249, 535, 823 BGB; § 303 StGB

- 1. Der Mieter, der Schadensersatz wegen Beschädigung des Teppichbodens zu leisten hat, muß dem Vermieter den Verkehrswert des alten Teppichbodens und die Kosten für die Verlegung des neuen Teppichbodens erstatten.**
- 2. Gibt der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zwei Hausschlüssel nicht zurück und besteht die Gefahr des Missbrauchs von Schlüsseln, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für eine neue Sicherheitsschließanlage zu; dabei ist ein Abzug von den Materialkosten neu für alt vorzunehmen.**

LG Münster, Urteil vom 14.07.1989, Az.: 10 S 63/89

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Borken vom 23.2.1989 - 3 C 394/88 - abgeändert:

Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger als Gesamtschuldner über den diesen durch Urteil des Amtsgerichts Borken vom 23.2.1989 zuerkannten Betrag von 3.075,79 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 16.11.1987 weitere 1.766,98 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 16.11.1987 zu zahlen.

Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Von den Kosten der ersten Instanz tragen der Kläger 11 %, die Beklagten 89 %, von den Kosten der Berufungsinstanz tragen der Kläger 27 %, die Beklagten 73 %.

Gründe:

Die Berufung des Klägers ist teilweise begründet.

Der Kläger kann die Zahlung weiterer 228,49 DM für die Anschaffung eines neuen Teppichfußbodens im Schlaf- und Kinderzimmer begehren. Gemäß den §§ 823 Abs. 1; 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit §§ 303 StGB; 249 Abs. 1 Satz 2 BGB steht dem Kläger wegen der Verschmutzung des Teppichfußbodens im Kinderzimmer und der Beschädigung des Teppichfußbodens im Schlafzimmer ein Anspruch auf Ersatz des Wiederbeschaffungswertes für entsprechende Böden zu.

Verlegt der Geschädigte einen neuen Teppichfußboden, so muß er sich einen Abzug neu für alt anrechnen lassen, da der Wiederbeschaffungswert von dem Verkehrswert des beschädigten Teppichfußbodens abhängt. Bei der Bewertung des Verkehrswertes entspricht die Wertung des Vorderrichters, daß ein Teppichfußboden regelmäßig eine Lebensdauer von 15 Jahren hat, der allgemeinen Rechtsprechung. Da der Teppichfußboden von den Beklagten 10 Jahre benutzt wurde, ist ein Abzug von 2/3 berechtigt. Dieser Abzug kann jedoch nur von den Kosten für den Teppichfußboden selber erfolgen, nicht auch von den Verlegekosten. Die Kosten für den Teppichboden betragen laut Angebot vom 31.8.1987 (Bl. 27 d.A.) inklusive Mehrwertsteuer 824,62 DM. Es ist insoweit ein Abzug von 549,75 DM vorzunehmen. Zu dem Rest von 274,87 DM sind Verlegekosten von 342,74 DM hinzuzurechnen (vgl. Angebot vom 31.8.87, Blatt 27 d.A.), nämlich 69,93 DM + 38,11 DM + 90,41 DM + 102,20 DM zuzüglich 14 % für alle 4 Positionen. Dem Kläger steht demnach insgesamt ein Anspruch in Höhe von 617,61 DM zu. Erinstanzlich wurden ihm bereits 389,12 DM zuerkannt, so daß die Berufung in Höhe von 228,49 DM begründet ist.

Der Kläger kann auch die Zahlung weiterer 515,75 DM wegen der Entfernung der Tapeten verlangen. Ihm steht gemäß § 14, Ziffer 1 in Verbindung mit § 20 Satz 2 des Mietvertrages ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Entfernung der Tapeten in Höhe von 815,75 DM entsprechend dem Angebot des Malermeisters ... vom 31.8.1987 (Bl. 27 d.A.) zu. Der Kläger durfte die Tapeten entfernen, da er die Beklagten mit Schreiben vom 31.8.87 zur Entfernung der Tapeten aufgefordert hat (Bl. 89, 90 d.A.). Die darin gesetzte Frist haben die Beklagten nicht eingehalten.

Von dem Anspruch in Höhe von 815,75 DM waren 300,- DM, die das Amtsgericht dem Kläger bereits wegen Entzug der Nutzungsmöglichkeit zuerkannt hat, abzuziehen.

Weiterhin kann der Kläger Zahlung von 1.022,74 DM wegen der Nichtrückgabe zweier Hausschlüssel verlangen. Ihm steht insoweit ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für eine neue Schließanlage gemäß §§ 823 Abs. 1; 249 Abs. 1 Satz 2 BGB zu.

Durch die Nichtrückgabe der zwei Schlüssel haben die Beklagten nicht nur das Eigentum des Klägers an diesen beiden Schlüsseln verletzt, sondern auch die Sachgesamtheit „Sicherheitsschließanlage“ beschädigt. Durch die Nichtrückgabe bzw. den ungeklärten Verlust der zwei Schlüssel hat die Anlage ihre Funktion verloren. Bei dem Einbau einer Sicherheitsschließanlage hat der Eigentümer die Gewißheit, daß Schlüssel auf legale Weise nur mit seinem Einverständnis nachgemacht werden können. So kann er darauf vertrauen, daß kein Unbefugter mit Hilfe eines Schlüssels in sein Haus eindringen kann. Gehen Schlüssel verloren, entfällt dieses Vertrauen; der Eigentümer muß zusätzliche Sicherungsmaßnahmen treffen. Die Anlage entspricht in ihrem Wert nur noch der Summe einer Mehrzahl von Schlössern und Schlüsseln. Diese Summe ist regelmäßig niedriger als der Wert einer funktionsfähigen Sicherheitsschließanlage, so daß der Kläger durch die nicht erfolgte Rückgabe der zwei Schlüssel einen Schaden erlitten hat.

Ein Schaden könnte nur dann verneint werden, wenn die Beklagten genau angeben könnten, wo sie ihre Schlüssel verloren haben und wenn sich zu diesem Zeitpunkt an den Schlüsseln kein Hinweis auf ihre Besitzer befunden hat.

Die Beklagten behaupten zwar, sie hatten alle ihnen ausgehändigten Schlüssel zurückgegeben, denn sie hatten gemäß § 1 Ziffer 3 des Mietvertrages nur fünf Schlüssel erhalten (Bl. 53 d.A.). Doch haben sie gerade durch ihre Unterschrift unter dem Mietvertrag bestätigt, daß ihnen neben fünf Hausschlüsseln auch noch drei Kellerschlüssel zur Verfügung gestellt wurden. Diese drei Kellerschlüssel gehören laut Schließplan der Firma ... (Bl. 137 d.A.) auch zu der Sicherheitsschließanlage. Folglich

haben die Beklagten acht Schlüssel erhalten, aber entsprechend der Bestätigung vom 28.8.1987 (Bl. 63 d.A.) nur sechs Schlüssel zurückgegeben.

Bei der Höhe des geltend gemachten Schadens ist wiederum zu beachten, daß ein Abzug neu für alt vorzunehmen ist. Auch eine Schließanlage unterliegt der Abnutzung. Die Schlüssel können verbiegen oder abbrechen, die Schlösser ausleiern. Insgesamt ist aber von einer hohen Lebensdauer einer Schließanlage auszugehen, so daß ein Abzug von Materialkosten (lt. Angebot vom 1.9.87, Bl. 22 d.A.), 910,18 DM plus 57,75 DM Teuerungszuschlag nach Ankündigung der Firma ... in Höhe von 15 %, das heißt von 145,19 DM, gerechtfertigt ist. Damit verbleiben 822,73 DM Materialkosten zuzüglich 200,- DM Montagekosten.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91 a, 92, 97 ZPO.