

Amtsgericht Bad Schwartau

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 276, 535, 548, 556, 558, 1922 BGB

- 1. Das Sterben in der angemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge dieses Versterbens sind keine Überschreitung des Gebrauchsrechts an der Mietsache.**
- 2. Stellt die Beeinträchtigung eine Substanzverletzung der Wohnung dar, ohne deren Beseitigung die vertragsgemäße Rückgabepflicht verletzt wird, kann ein Schadensersatzanspruch ohne Verschulden des Verstorbenen oder seiner Erben nicht geltend gemacht werden.**

AG Bad Schartau, Urteil vom 05.01.2001, Az.: 3 C 1214/99

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung im 1. OG rechts. Mit Mietvertrag vom 18. 4. 1997 vermietete sie diese Wohnung an Frau M. Mietbeginn war der 1. 5. 1997. Die Beklagten sind Erben der Frau M. Frau M. verstarb in der Wohnung zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt im Dezember 1998. Erst durch den Leichengeruch wurde dies im Januar 1999 entdeckt. Die Leiche war bereits in Verwesung übergegangen und die Wohnung von Leichengeruch durchzogen. Zwischen den Parteien ist der Umfang der Verpflichtung und der Kostentragungspflicht für die Beseitigung des Leichengeruchs sowie der Zahlung von Mietzins/Nutzungsschädigung streitig. Unstreitig hatte die Verstorbene die Miete bis Februar 1999 gezahlt.

Nach Kündigung des Mietverhältnisses zum 31. 5. 1999 haben die Beklagten außergerichtlich die Verpflichtung zur Zahlung der Miete bis zum 31. 5. 1999 und Kosten für Auslegeware zu einem Betrag von 5008,42 DM anerkannt und einen Betrag von 4512,42 DM überwiesen, wobei sie wie folgt berechnen:

Miete bis zum 31. 5. 1999: 3 x 2361,00 DM 7.083,00 DM

=

Kosten des Teppichs: 5.008,42 DM

abzüglich Nebenkostenguthaben: 1.430,00 DM

abzüglich Kautions 6.149,00 DM

In der Folgezeit gab es zwischen den Parteien sowohl persönliche Besprechungen als auch Schriftwechsel, wobei der Inhalt der Besprechung nicht vorgetragen wurde. Jedenfalls nahm der Hausverwalter der Klägerin in deren Folge am 19. 4. 1999 eine Kostenschätzung vor und übersandte diese dem Beklagten zu 3). Auf Nachfrage des Beklagten zu 3) wurde diesem ein Angebot der Fa. H. vom 23. 4. 1999 über Kosten des Teppichbodens ohne Verlegekosten zu 6018,00 DM zugesandt. Unstreitig ließen die Beklagten am 16. 2. 1999 den Estrich im Sterbezimmer auswechseln. Die Beklagten führten auch weitere Arbeiten und mehrfache Ozonbegasungen durch, wobei der Ablauf und der Umfang streitig sind. Jedenfalls beruft sich die Klägerin in diversen außergerichtlichen Schreiben darauf, die Schadensbeseitigung sei noch nicht vollständig erfolgt, der Leichengeruch sei nach wie vor vorhanden und die Instandsetzung durch die Beklagten sei nur oberflächlich erfolgt. Es hätten Heizkörper abgenommen sowie Scharniere und Griffe abmontiert und dahinter liegende Flächen gestrichen werden müssen. Bestimmte Flächen hätten abgeschliffen werden müssen.

Im Zuge dessen ließ die Klägerin die Wohnung für eine Woche verschließen und teilte - nach Rüge des Beklagten zu 3) am 14.6. 1999, dass der beauftragte Malergeselle aus der Wohnung gewiesen wurde und weitere Mängelbeseitigung abgelehnt werde - mit Schreiben vom 14. 6. 1999 dem Beklagten zu 3) mit, eine Unterbrechung sei auf Anordnung des Kreisgesundheitsamtes erfolgt, weil dieses gesundheitliche Schäden befürchte. Sie forderte den Beklagten zu 3) auf, die Arbeiten ab dem 24. 6. 1999 wieder aufzunehmen.

Ein am 30. 6. 1999 erstelltes Luftuntersuchungs-Gutachten der MUzL wurde dem Beklagten zur Stellungnahme übersandt. Die Beklagten ließen darauf die Vornahme weiterer Arbeiten mangels Verschulden ablehnen.

Mit Schreiben vom 21. 7. 1999 forderte die Klägerin erst den Beklagten zu 3) zur Reinigung der Wohnung zum 2. 8. 1999 auf. Mit Schreiben vom 4. 8. 1999 forderte sie dann die weiteren Beklagten zur Zahlung und Durchführung der restlichen Arbeiten unter Fristsetzung zum 9. 8. 1999 auf. Mit Schreiben vom 16. 8. 1999 ließ die Klägerin die Durchführung der Arbeiten ablehnen. Die Klägerin berechnet Ansprüche wie folgt:

Nutzungsentschädigung von März bis August 1999 (6

x 2361,00 DM)

14.166,00 DM

Bodenbelag, Rechnung, Fa. L. _in Höhe von 9457,84

zu 70%

6.620,49 DM

Sanitärarbeiten Fa. F. _

1.678,69 DM

Malerarbeiten Fa. H.

3.150,00 DM

Material Maler

427,05 DM

Reinigung Fa. H.

160,00 DM

Tischler Fa. R.

338,79 DM

abzüglich Kautions

6.148,95 DM

abzüglich Zahlung

4.512,42 DM

Klageforderung:

15.879,58 DM

Die Klägerin behauptet, die Wohnung sei nur von dem Leichengeruch zu befreien, wenn der Estrich ausgestemmt werde und sämtliche Wände und offenporige Gegenstände behandelt würden. Die Maßnahmen, die die Beklagten bereits teilweise durchgeführt hätten, seien untauglich gewesen. Die Malerarbeiten hätten nicht ausgereicht, seien insbesondere nur oberflächlich erfolgt.

Die Wohnung sei vor Oktober 1999 trotz vorhandener Mietinteressenten nicht vermietbar gewesen, weil immer noch Leichengeruch geherrscht habe. Eine tatsächliche Vermietung sei erst am 1. 4. 2000 erfolgt. Die Kosten der Schadensbeseitigung seien notwendig. Der Zustand der Sanitäreinrichtungen habe eine Erneuerung erfordert. Die Reinigungsarbeiten seien erforderlich gewesen. Das Nebenkostenguthaben sei bereits ausgezahlt worden.

Die Beklagten sind der Ansicht, der Klägerin stehe kein Anspruch auf Kostenersatz zu, weil den Beklagten kein schuldhaftes Verhalten gegenüber der Klägerin bezüglich der Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vorzuwerfen sei. Das Versterben der Frau M. in der Wohnung stelle ebenfalls kein schuldhaftes Verhalten dar, welches den Beklagten zuzurechnen sei. Die Beklagten behaupten, sie hätten die Wohnung ordnungsgemäß übergeben. Bereits im Februar sei die Wohnung geräumt und die Auslegeware entfernt worden. Die von den Beklagten beauftragte Fa. habe die Wohnung vollkommen und ordnungsgemäß instandgesetzt. Etwaige Mängel seien bis spätestens zum 10. 6.1999 nachgebessert worden. Die Beklagten bestreiten die Höhe der Teppichkosten: in der Wohnung sei nur ein Teppich einfacher Qualität vorhanden gewesen. Die Verlegung von Sockelleisten sei nicht notwendig gewesen. Zu Beginn des Mietverhältnisses sei außerdem keine Dämmunterlage vorhanden gewesen. Die Beklagten bestreiten, dass die Wohnung erst zum Oktober 1999 vermietbar war. Es sei infolge der mehrfachen Ozonbegasung spätestens am 4. 6.1999, jedenfalls am 11. 6. 1999, kein Leichengeruch mehr vorhanden gewesen. Die Beklagten bestreiten weiter die Durchführung und die Notwendigkeit der geltend gemachten Arbeiten sowie die Kosten. Sie erheben die Einrede der Verjährung.

Die Klage ist am 11. 1. 2000 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Kostenersatz und Nutzungsentschädigung aus keinem rechtlich in Betracht kommenden Gesichtspunkt zu.

Soweit die Klägerin Erstattung der Kosten verlangt, die sie aufgewendet haben will, um die Wohnung zu reinigen und von Leichengeruch zu befreien, kann sie sich nicht allein auf die vertragliche Verpflichtung der Verstorbenen stützen, wonach diese zur Rückgabe der Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand verpflichtet war, § 556 BGB. Denn der Klägerin steht überhaupt nur ein Anspruch auf Kostenersatz zu, soweit der Zustand der Wohnung nicht (mehr) der üblicherweise mit dem vertragsgemäßen Gebrauch verbundenen Abnutzung entspricht.

Der Mieter haftet nämlich nicht für Verschlechterungen der Mietsache, soweit sie auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, § 548 BGB. Eine derartige Abnutzung ist mit dem Mietzins abgegolten (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl., vor §§ 535, 536 BGB).

Damit stehen der Klägerin Ansprüche nur dann zu, wenn dem Mieter Vertragsverletzungen und ein Überschreiten der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs vorzuwerfen sind, daraus also ein Anspruch wegen Nichterfüllung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Wohnung folgt.

Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegenüber den Beklagten, - die zwar als Erben der Verstorbenen gem. § 1922 BGB grundsätzlich in vertragliche Verpflichtungen der Verstorbenen eingetreten sind -, ergibt sich nur insoweit, als die Beklagten sich von der Verstorbenen begangene Vertragsverletzungen zurechnen lassen müssen oder selbst gegen vertragliche Verpflichtungen verstießen.

Vorliegend standen die Pflicht zum sorgsamem Umgang mit der Mietsache und Erhaltung der Mietsache in pfleglichem Zustand zur Entscheidung.

In diesem Zusammenhang konnte letztlich dahinstehen, ob der Vortrag der Klägerin hierzu überhaupt ausreichend substantiiert ist. Dies betrifft den Vortrag der Mängel und des Zustandes der Mietsache sowie die Darlegung über Umfang der erforderlichen Arbeiten bzw. die entstandenen Kosten. Denn selbst wenn sich herausstellt, dass die gerügten Mängel anhand des "Mängelprotokolls" sich teilweise als vertragsgemäße Abnutzung ("Anstoßstellen an den Zargen" und "Dübel und Bohrlöcher") darstellen, kam es auf die Abgrenzung im Ergebnis nicht mehr an.

Der Klägerin steht nämlich kein Schadensersatzanspruch zu.

Dies folgt zum einen schon daraus, dass das Sterben in der angemieteten Wohnung und die Beeinträchtigung der Wohnung als Folge des Versterbens an sich keine Überschreitung des Gebrauchsrechts darstellen.

Es ist zwar der Klägerin zuzustimmen, dass der Leichengeruch und die damit verbundene Beeinträchtigung der Mietwohnung über die üblicherweise mit der vertragsgemäßen Nutzung einer Wohnung zu reinen Wohnzwecken hinausgeht. Das Sterben in der Wohnung an sich stellt jedoch keinen vertragswidrigen Gebrauch dar (vgl. Palandt-Putzo, BGB, 59. Aufl. § 548 Rn. 9). Demnach stellt sich die Beeinträchtigung der Wohnung durch Leichengeruch allein als Folge einer vertragsgemäßen Nutzung dar.

Selbst wenn man annehmen wollte, die von den Beklagten vollzogene Rückgabe der Wohnung samt Leichengeruch und in dem in den Anlagen dargelegten Zustand stelle

sich als Verletzung der vertraglichen Verpflichtung "zur Rückgabe der Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand" dar, zieht dies keinen Anspruch nach sich.

Der Zustand der durch Leichengeruch durchzogenen Wohnung fällt nämlich allein in den Bereich, der über Ansprüche aus pVV zu erfassen ist und Verschulden des Mieters und damit auch der Rechtsnachfolger voraussetzt.

Dem liegt zugrunde, dass dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch allein aus pVV zusteht, wenn der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschreitet oder durch Verletzung seiner Obhutspflicht die Mietsache beschädigt oder verschlechtert (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Aufl. § 548 Rn. 161). Macht der Vermieter in diesem Zusammenhang Schadensersatzansprüche geltend, setzt eine Haftung für den vertragswidrigen Gebrauch Verschulden voraus (vgl. Palandt-Putzo a. a. O. § 535 Rn. 36, § 548 Rn. 7 und § 550 Rn. 3). Jedenfalls nämlich ist bei einer Überschreitung des Gebrauchsrechts der Mieter nur schadensersatzpflichtig, wenn er schuldhaft gehandelt hat (Schmidt-Futterer a. a. O., § 548 Rn. 10).

Ein derartiger Fall ist vorliegend deshalb gegeben, weil sich die Beeinträchtigung der Wohnung durch den Leichengeruch als Substanzverletzung, nämlich Eingriff in die Substanz der Wohnung, darstellt. Dies zeigt sich in dem Umfang der Arbeiten. Danach war es zur Beseitigung des Geruchs unstreitig erforderlich, den Estrich und Teppich auszutauschen sowie über das normale Maß hinausgehende Malerarbeiten, insbesondere Vorarbeiten wie Reinigen und Abschleifen der Flächen, vorzunehmen.

An einem Verschulden fehlt es indes sowohl in der Person der Verstorbenen als auch in der Person der Beklagten.

Die Verstorbene kann schon sinngemäß nicht mehr schuldhaft handeln, den Beklagten ist kein schuldhaftes Verhalten vorzuwerfen. Es ist niemand gehalten, sich innerhalb der Verwandtschaft ständig nach dem Befinden und Verbleib des anderen zu erkundigen, erst recht, wenn dieser - unstreitig - näheren Kontakt ablehnte.

Den Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten zu einem früheren Zeitpunkt Maßnahmen zur Auffindung und Vermeidung der Verseuchung der Wohnung treffen müssen, weil sie - wie übrigens die Klägerin selbst auch - erst durch das Austreten des Leichengeruchs überhaupt in der Lage waren, das Ableben der Frau M. wahrzunehmen.

Ob in dem Verhalten der Klägerin ohnehin ein die Anspruchsvoraussetzungen ausschließendes überragendes Mitverschulden liegt, weil sie ihrerseits nicht bereits nach der Entdeckung des Geruchs objektiv geeignete Maßnahmen ergriff, war danach nicht mehr zu prüfen.

Damit könnte die Klägerin allenfalls aus der nach dem eigenen Vortrag übermäßigen Verschmutzung und Verkalkung des Bades, also der Verletzung der vertraglichen Reinigungspflichten, einen Anspruch herleiten. Ob dieser Anspruch der Klägerin zusteht, konnte indes dahinstehen, weil die Ansprüche der Klägerin insgesamt nicht durchsetzbar sind, nachdem sich die Beklagten auf Verjährung berufen haben.

Die Verjährungseinrede greift gem. § 558 Abs. 1, 2 BGB durch, denn im Zeitpunkt der Klageerhebung am 22. 12. 1999 war die Forderung bereits verjährt. Die Verjährungsfrist von 6 Monaten für Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache beginnt mit dem Zeitpunkt, in welchem er die Sache zurückerhält, d. h. die unmittelbare Sachherrschaft erhält. Hierunter fallen auch die Ansprüche, die sich aus vertragswidrigem Gebrauch ergeben (vgl. Schmidt-Futterer, a. a. O., § 558 Rn. 27 u. 31). Hintergrund ist, dass eine zügige Abwicklung der

Ansprüche, die mit dem Zustand der Mietsache bei Rückgabe zusammenhängen, bewirkt werden soll. Für den Fristbeginn ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem der Vermieter das Mietobjekt zurückerhält. Dieser Zeitpunkt lag nach dem eigenen Vorbringen der Klägerin spätestens am 19. 4. 1999 im Rahmen der Erstellung eines Kostenvoranschlages vor. Dort nämlich war die Klägerin, vertreten durch ihren Verwalter, in der Lage, freien Zugang zu dem Mietobjekt zu erhalten und das Mietobjekt ungestört auf seinen Zustand und etwaige Schäden hin untersuchen zu können (vgl. BGH NJW 1991, 2416 (= WM 1991, 550)).

Der Klägerin stehen auch keine Ansprüche auf Nutzungsentschädigung zu. Ein Anspruch hätte sich allenfalls aus § 557 Abs.1 S. 1 BGB ergeben. Zwar unterliegt der Anspruch aus § 557 Abs. 1 S. 1 BGB nicht der Verjährungsfrist des § 558 BGB (vgl. Palandt-Putzo, a. a. O. § 558 Rn.10). Der Anspruch greift allerdings bereits dem Grunde nach nicht. § 557 BGB setzt voraus, dass dem Vermieter die Mietsache vorenthalten wird. Ein Vorenthalten ist dann gegeben, wenn der Mieter die Mietsache nicht, verspätet oder nicht vollständig geräumt zurückgibt und das Unterlassen der Rückgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Eine geschehene Rückgabe schließt den Anspruch aus, auch wenn der Mieter - hier die Beklagten als Erben - die Wohnung wieder übernehmen, um z. B. Schönheitsreparaturen durchzuführen, und auch, wenn die Mietsache verändert oder beschädigt zurückgegeben worden ist (vgl. Palandt-Putzo a. a. O. § 557 Rn. 11). Dasselbe gilt, wenn der Mieter die Räume zwar zurückgibt, aber seine weiteren Pflichten nicht erfüllt, die ihm im Rahmen der Rückgabepflicht obliegen. Dies betrifft auch die Wegnahme von Einrichtungen und die Beseitigung von Schäden (vgl. Schmidt-Futterer a. a. O. § 557 Rn. 18). Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin erfolgte eine Rückgabe spätestens im April 1999 mit der Maßgabe, dass den Beklagten dann die Reinigung und Wiederherstellung der Wohnung aufgegeben wurde. Damit war der Klägerin zunächst das Mietobjekt i. S. d. § 556 Abs. 1 zurückgegeben worden.

Da vorliegend die Beklagten die Beseitigung von Schäden aus vorstehenden Gründen schon nicht schuldeten, ist darüber hinaus die Rückgabe schon deshalb nicht verspätet, weil die Beklagten die geschehene Rückgabe rechtzeitig vor Ablauf der Kündigungsfrist vornahmen.

Der Klägerin steht auch kein anderweitiger Schadensersatzanspruch auf Nutzungsentschädigung zu. In Betracht käme höchstens ein Anspruch aus § 557 Abs. 1 S. 2 BGB. Danach kann ein Vermieter den Schaden ersetzt verlangen, den er dadurch erleidet, dass der Zustand der Mietsache eine sofortige Weitervermietung ausschließt. Ein derartiger Anspruch ergibt sich entweder aus § 286 BGB oder aus pVV. Ein Anspruch aus § 286 BGB entfällt aus den vorgenannten Gründen bereits deshalb, weil die Beklagten keine weitergehende Rückgabe als in dem vorgefundenen Umfang und Zustand schuldeten, sie sich somit auch nicht in Verzug mit irgendwelchen Pflichten befunden haben können. Der Anspruch aus pVV kann zwar dann in Betracht kommen, wenn der Mieter die Mietsache in einem nicht vertragsgerechten Zustand zurückgibt oder das Mietobjekt über die normale Nutzung nach § 548 BGB beschädigt (Schmidt-Futterer, a. a. O., §557 Rn. 38). Der Anspruch ist dann ausgeschlossen, wenn - wie hier - der Mieter unverschuldet nicht zurückgibt (vgl. Palandt-Putzo a. a. O., § 557 Rn. 16). Erst recht haben sich die Beklagten aus den bereits benannten Gründen kein Verschulden vorwerfen zu lassen.

Im übrigen gilt, dass sich der Vermieter den Einwand mitwirkenden Verschuldens anrechnen lassen muss (vgl. Schmidt-Futterer a. a. O., § 557 Rn. 39). Ein Mitverschulden hinsichtlich des Ausmaßes der Verwesung der Frau M. ist allein deshalb anzunehmen, weil zumindest der Hausmeister der Klägerin als der Sachnächste zuerst hätte bemerken müssen, dass die Verstorbene nicht mehr gesehen wurde bzw. den auftretenden Geruch hätte bemerken müssen.

Darüber hinaus ist zumindest von einem Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht auszugehen. Die Klägerin hat entgegen der ihr obliegenden Darlegungslast nicht im Ansatz dargelegt, inwieweit sie den eingetretenen Schaden gemindert haben will. Dies betrifft zum einen frühzeitige eigene Maßnahmen wie durchgängiges Lüften nach Auffinden der Leiche. Zum anderen hätte sie die Beklagten frühzeitig darüber informieren müssen, welche Maßnahmen überhaupt zur Schadensbeseitigung erforderlich sind bzw. der Warnpflicht genügen müssen, dass die von diesen ausgewählten Maßnahmen nicht geeignet sind.