

I.

10 S 147/23
11 C 184/22
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,
 2. des Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,
- Kläger, Widerbeklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,

gegen

1. Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,
 2. Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,
- Beklagten, Widerkläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilkammer des Landgerichts Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 12.12.2024
durch den Vizepäsidenten des Landgerichts Kretschmer, den Richter
Severloh-Ulbrich und den Richter am Landgericht Ernst

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das am 01.06.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Bottrop (Az.: 11 C 184/22) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger als Gesamtschuldner.

Dieses Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e

(abgekürzt gemäß §§ 313a Abs. 1 Satz 1, 540 Abs. 2, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO)

Die gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthafte und gemäß § 511 Abs. 2, 517, 519, 520 ZPO zulässige Berufung der Kläger hat in der Sache keinen Erfolg. Denn das Amtsgericht hat die Klage in dem mit der Berufung angefochtenen Urteil, auf das die Kammer insbesondere wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstands sowie der erstinstanzlichen Antragstellung Bezug nimmt, zu Recht abgewiesen.

Die weiterverfolgten Ansprüche wegen Schäden nach Auszug, stehen den Klägern nicht zu, wie auch im Rahmen der mündlichen Verhandlung ausführlich erörtert. Weder aus dem Gesichtspunkt unterlassener, bzw. schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen, noch mit Blick auf die Rückgabe der Mietsache mit zum Ersatz verpflichtenden Schäden sind die weiterverfolgten Ansprüche auf der Basis der nicht zu beanstandenden Feststellungen, die für die Kammer gem. § 529 Abs. 1 ZPO bindend sind, gegeben.

Die Zahlungsansprüche stehen dem Kläger nicht aus dem Gesichtspunkt unterlassener oder unzureichend ausgeführter Renovierungsarbeiten zu. Zunächst ist bereits eine vertragliche Übernahme einer Renovierungspflicht bei Auszug durch die Mieter dem Parteivorbringen nicht zu entnehmen. Soweit allerdings in dem – nicht vorgelegten – (Formular-)Mietvertrag der Parteien eine Renovierungspflicht angelegt sein sollte, würde diese die Beklagten nicht binden, da unstreitig und auch im Rahmen der Zeugenvernehmung bestätigt, die Wohnung bei Überlassung an die beklagten Mieter nicht renoviert gewesen ist. Entsprechend wären die Beklagten

regelmäßig nicht etwa durch eine Endrenovierungsklausel zur Renovierung bei Auszug verpflichtet (st. Rspr. seit *BGH*, Urt. v. 18.03.2015, Az. VIII ZR 185/14, NJW 2015, 1594 Rdnr. 19 ff.). Losgelöst davon wäre, da es sich wesensmäßig um Ansprüche aus § 281 BGB handelt, eine fruchtlose Nachfristsetzung erforderlich gewesen, § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB, die ebenfalls nicht vorgebracht wird. Schließlich trägt auch der Umstand, dass die Beklagten tatsächlich Tapeten entfernt haben, nicht die Annahme der Begründung oder Bestätigung einer entsprechenden Verpflichtung.

Auch Schadenersatzansprüche aus §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 535 BGB gegen die beklagten Mieter hat das Amtsgericht zutreffend nicht als berechtigt behandelt. Ab Übergabe der Mietsache trifft den Mieter eine Obhutspflicht. Er hat die mitvermieteten Sachen und Räume einschließlich der Flure und Treppen, Böden und Keller pfleglich zu behandeln und nach Möglichkeit vor Schäden zu bewahren. Die Mietsache ist in ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben, § 546 BGB. Die Mietsache unterliegt aber schon durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Abnutzung. § 538 BGB stellt dabei (noch einmal) klar, dass dies durch den Vertrag gedeckt ist und deshalb keine Haftung des Mieters auslöst.

Hier steht den mit der Berufung weiterverfolgten Ansprüchen – wie zutreffend durch das Amtsgericht gesehen – die Wirkung des Rückgabeprotokolls entgegen.

Die Wirkung des Protokolls ist einerseits nach dessen allgemeinem Sinn und Zweck zu bestimmen ist, andererseits nach den konkreten Umständen bei der Erstellung. Dieser ergibt sich insbesondere aus der Annahme des Bundesgerichtshofs, dass wenn die Parteien bei der Protokollerstellung im Zuge der Übernahmeverhandlung beabsichtigt haben, späteren Streit über Vorhandensein und Art von Schäden an dem Objekt zu vermeiden, eine Partei später mit einem dem Inhalt des Protokolls widersprechenden Vortrag bzw. der Geltendmachung von Ansprüchen aus solchem ausgeschlossen ist. Praktisch bestehen hier keine Unterschiede zu der Annahme rechtsgeschäftlicher Willenserklärung mit Blick auf einen Vergleichsvertrag, ein negatives Schuldanerkenntnis oder einen Erlassvertrag. Die hierfür geltenden allgemeinen Regelungen sind zumindest entsprechend anzuwenden, insbesondere in Bezug auf den objektiven Empfängerhorizont zum Umfang der Erklärung und eine ggf. erforderliche Anfechtung. Im Allgemeinen begehen die Parteien bei der Rückgabe die Mietsache und nehmen in das Protokoll Vermerke zu deren Zustand auf. So nicht konkrete gegenteilige Anhaltspunkte bestehen, dient dieses nach allgemeiner Lebenserfahrung grundsätzlich dazu, späteren Streit über den Zustand zu vermeiden. Der Mieter möchte Klarheit darüber

haben, ob er die Mietsache ordnungsgemäß zurückgegeben hat und daher nicht mehr mit Renovierungsmaßnahmen oder Schadensersatzansprüchen konfrontiert wird. Umgekehrt ist für den Vermieter entscheidend, dass Mängel oder Schäden festgehalten werden, um aus diesen Ansprüche geltend machen zu können. Die jeweiligen Interessen des anderen sind den Parteien auch deutlich bewusst. Der Erklärungsgehalt des Protokolls gibt daher eben diese Intentionen wieder, indem es aussagt, dass das, was im Protokoll als ordnungsgemäß oder – wenn dieses die Mietsache insgesamt umfasst – nicht aufgeführt ist, vertragsgemäß zurückgegeben wurde. Hierüber haben die Parteien eine rechtsverbindliche Einigung getroffen, auf die sich die jeweils andere Seite auch verlassen kann. Beanstandungen, die sich in einem von beiden Parteien bei der Endabnahme unterzeichneten Protokoll befinden, sind daher verbindlich festgestellt, mit Ansprüchen aus nicht aufgeführten oder der Abwehr von aufgeführten Zuständen sind die Parteien hingegen ausgeschlossen, da sie dieses wirksam untereinander vereinbart haben (vgl. *Zehelein*, in BeckOK BGB, Stand 01.10.2024, § 546 BGB Rdnr. 87 ff. m. w. N.). Ein deklaratorisches Anerkenntnis ist insbes. naheliegend, wenn die Parteien wegen des Zustands die Durchführung bestimmter Arbeiten durch den Mieter (Schönheitsreparaturen, Schadensbeseitigung, Räumung bestimmter Gegenstände, Rückbau etc.) oder eine Entschädigungszahlung an den Vermieter vereinbaren. Das gilt auch, wenn sich die Parteien eine falsche Vorstellung von dem Ausmaß eines Schadens gemacht haben; das Risiko, diesen nicht aufgeklärt zu haben, kann sich zu Lasten beider auswirken. Voraussetzung einer solchen Anerkenntniswirkung ist aber wiederum, wie ausgeführt, Streit oder Ungewissheit über den Bestand eines Rechtsverhältnisses. Haben die Parteien den Zustand der Mietsache insgesamt, soweit die Mängel erkennbar waren, festgestellt und nur bestimmte Pflichten bzw. Arbeiten des Mieters festgelegt, so dürfte in dieser Beschränkung i. d. R. der Verzicht auf andere möglicherweise aus der Zustandsbeschreibung folgende Ansprüche zu sehen sein; letztlich entscheidend ist die Auslegung der Einzelfallumstände (vgl. *Streyll*, in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl., 2024, § 546 Rdnr. 58. m. w. N.). Die vorskizzierten Grundsätze hat das Amtsgericht zutreffend gesehen und überzeugend auf den hier gegebenen Fall angewandt.

Auch in tatsächlicher Hinsicht ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht von einer abschließenden Befunderfassung und Bewertung mit 500,00 EUR ausgegangen ist. Nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist die Kammer an die vom Gericht des ersten Rechtszugs festgestellten Tatsachen gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der

entscheidungserheblichen Feststellungen begründen und deshalb eine erneute Feststellung gebieten. Konkreter Anhaltspunkt in diesem Sinne ist jeder objektivierbare rechtliche oder tatsächliche Einwand gegen die erstinstanzlichen Feststellungen. Bloß subjektive Zweifel, lediglich abstrakte Erwägungen oder Vermutungen der Unrichtigkeit ohne greifbare Anhaltspunkte wollte der Gesetzgeber ausschließen. Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne des § 529 Abs. 1 ZPO liegen nur dann vor, wenn aus der für den Senat gebotenen Sicht eine gewisse – nicht notwendig überwiegende – Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass im Falle der erneuten Beweiserhebung die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben wird, sich also deren Unrichtigkeit herausstellt (etwa *BGH*, Urf. v. 18.10.2005, Az. VI ZR 270/04, *NJW* 2006, 152 Rdnr. 9). Beweis hat das Amtsgericht umfassend erhoben und überzeugend gewürdigt. Insbesondere hat es auch die Angaben der Zeugen Ze... und Er... gewürdigt, gerade auch soweit diese sich dazu geäußert haben, die Einigung sei nicht abschließend gemeint gewesen. Nicht zu beanstanden ist auch, dass das Amtsgericht die Angaben der Zeugen vor dem Hintergrund des auf dem Protokoll aufgeführten Betrages gesehen hat. Mit seinen eigenen Angaben war es der Kläger selbst, der den Betrag aufgenommen hat, mit den überzeugenden Angaben des Beklagten sollte es sich um die Abgeltung handeln. Dies ist – gerade auch unter Betonung des Umstands, dass es sich um juristische Laien gehandelt hat – für die Kammer lebensnah, da es nicht ersichtlich ist, weshalb eine höhenmäßige Bewertung der festgestellten Befunde überhaupt erfolgt sein sollte, wenn durch das Protokoll gerade keine abschließende Klärung habe erfolgen sollen. Dies gilt erst Recht, da die Kläger noch im Besitz des Kautionsbetrages i. H. v. 1,900,00 EUR waren.

Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer abschließend Bezug auf die ausführlichen und überzeugenden Ausführungen in dem angefochtenen Urteil und die Erörterungen im Kammertermin.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert, § 543 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 ZPO. Klärungsbedürftige

grundsätzliche Fragen sind bei der hier gegebenen Einzelfallentscheidung nicht zu beantworten.

Streitwert: 5.592,34 EUR

Kretschmer

Severloh-Ulbrich

Ernst