

Abschrift

Aktenzeichen:
3 C 206/21

Eingegangen



Amtsgericht Lörrach

05. Mai 2022

KANZLEI IM REBLAND
Rechtsanwalt Hugenschmidt

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1) _____, 79114 Freiburg
- Klägerin -

2) _____, 79114 Freiburg
- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte _____ & Kollegen, 79098 Freiburg, Gz.:

gegen

1) _____, 79415 Bad Bellingen
- Beklagte -

2) _____, 79415 Bad Bellingen
- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Kanzlei im Rebland**, Eisenbahnstraße 7, 79418 Schliengen, Gz.: 19/21

wegen Kautionsrückzahlung

hat das Amtsgericht Lörrach durch die Richterin _____, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.01.2022 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Widerklage wird abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 85 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 15 % zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 2.339,86 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger machen einen Anspruch auf Rückzahlung einer Mietkaution geltend. Die Beklagten machen widerklagend einen Anspruch auf Ersatz von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten wegen unberechtigter Inanspruchnahme geltend.

Die Kläger waren Mieter der Wohnung in Anwesenheit der Beklagten Vermieter. Zuletzt war eine Netto-Kaltmiete von 1.060,00 € geschuldet. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11.05.2020 zum 31.05.2020. Mit Schreiben vom 21.01.2021 wurden die Beklagten zur Abrechnung und Erstattung der Kautions in Höhe von 2.000 € unter Fristsetzung zum 03.02.2021 aufgefordert. Diese wurde zu Beginn des Mietverhältnisses durch die Kläger entrichtet. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag enthält unter § 27 Nr. 3 folgende Klausel:

„Die Kautions ist nach Vertragsende und Rückgabe der Mietsache zuzüglich der erzielten Zinsen spätestens nach Ablauf von 6 Monaten zurückzuerstatten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann oder die ein Zurückbehaltungsrecht begründen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus Neben- oder Betriebskosten noch nicht beziffern kann.“

Die Kläger tragen vor, das Mietverhältnis sei durch die Kündigung zum 31.05.2020 beendet wor-

den. Die Kautions sei 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses fällig gewesen. Den Beklagten habe kein Zurückbehaltungsrecht zugestanden, da die diesbezügliche Mietvertragsklausel unwirksam sei. Zudem bestünden keine Gegenansprüche der Beklagten.

Bei Beauftragung des Klägersvertreters im Januar 2021 hätten sich die Beklagten bereits in Verzug befunden.

Die Kläger beantragen:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 2.000,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.02.2021 zu zahlen.

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 339,86 € zu zahlen.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Widerklagend beantragen die Beklagten:

Die Kläger werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Beklagten vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 339,86 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Kläger beantragen:

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Beklagten tragen vor, die Kläger hätten sie hinsichtlich der Kautionsforderung offensichtlich unberechtigt in Anspruch genommen. Die Kautions sei noch nicht fällig gewesen. Ihnen sei ein Zurückbehaltungsrecht in voller Höhe wegen der noch nicht bezifferbaren Ansprüche aus der Nebenkostenabrechnung für 2020 zugestanden. Dies ergebe sich aus der Klausel § 27 im Mietvertrag.

Die Beklagten haben bereits mit Schreiben vom 04.02.2021 die Aufrechnung mit einer Forderung in Höhe von insgesamt 2.595,07 € erklärt. Desweiteren haben sie mit Schriftsatz vom 05.05.2021 die Aufrechnung mit einer Nachzahlungsforderung auf die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 in Höhe von 792,98 € erklärt.

Das Mietverhältnis habe nicht zum 31.05.2020 geendet. Ein Grund für eine fristlose Kündigung habe nicht vorgelegen. Jedenfalls sei es den Beklagten, angesichts des zeitlichen Abstands zwischen dem letzten behaupteten Vorfall und der Kündigung, zuzumuten gewesen, die ordentliche Kündigungsfrist abzuwarten. Eine Beendigung des Mietverhältnisses sei erst zum 31.08.2020 möglich gewesen. Zudem hätten die Beklagten die Wohnung erst mit Einwurf des Schlüssels in den Briefkasten am 03.06.2020 übergeben. Die Schlüssel seien unvollständig gewesen. Es habe der Schlüssel zum Keller sowie zur Speisekammer gefehlt. Die Beklagten hätten jedoch unter Berücksichtigung ihrer Schadensminderungspflicht die Wohnung wieder zum Juli 2020 vermietet. Die Kläger schuldeten daher noch die Juni Miete in Höhe von 1.260,00 €.

Die Kläger hätten die Holzdecke im Wohn-/Esszimmer beschädigt. Hier seien Löcher gebohrt und nur unfachmännisch verschlossen worden. Daher hätten die betroffenen Holzbretter an der Decke zu einem Preis von 973,00 € ausgetauscht werden müssen. Ein Abzug neu-für-alt sei nicht vorzunehmen, da den Beklagten aus dem Tausch der Bretter kein wirtschaftlicher Vorteil erwachsen sei.

Die Wohnung habe zudem komplett gereinigt und neu gestrichen werden müssen. Die Wohnung sowie die Wände seien stark verdreckt gewesen. Die notwendigen Arbeiten hätten die Beklagten selbst ausgeführt. Dafür seien Kosten in Höhe von 68,38 € sowie 91,19 € für Material und 202,50 € für 13,5 Arbeitsstunden á 15,00 € pro Stunde zu erstatten. Eine Fristsetzung sei nicht erforderlich gewesen, da die Schäden so gravierend gewesen seien, dass die Beseitigung dieser über das Maß der durch die Schönheitsreparaturklausel abgedeckten Gebrauchsspuren hinausgehe.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 ergebe einen Rückzahlungsbetrag in Höhe von 792,98 € zu Gunsten der Beklagten.

Die Aufrechnung sollte in folgender Reihenfolge erfolgen: Mietzinsanspruch Juni 2020, darauf entfallende Verzugszinsen, Nebenkostennachzahlungsanspruch, Schadensersatzansprüche.

Die Kläger tragen replizierend vor, ein außerordentlicher Kündigungsgrund habe vorgelegen. Es sei den Klägern nicht zumutbar gewesen die reguläre Kündigungsfrist abzuwarten. Die Beklagten hätten wiederholt gegen ihre vertraglichen Pflichten verstoßen.

Es sei zu folgenden Vorfällen gekommen:

Die Beklagten hätten die Kläger mehrfach grundlos mündlich abgemahnt. Ihnen sei zu Beginn des Mietverhältnisses eine mietvertraglich und tierschutzrechtlich unzulässige Hasenhaltung auf

dem Fußboden vorgeworfen worden, was nicht den Tatsachen entspricht, da die Hasen in Käfigen gehalten wurden. Des Weiteren hätten sich die Beklagten darüber beschwert, dass der Pkw der Kläger vor der Garage geparkt worden sei. Dies habe man allerdings nur selten zum Be- und Entladen getan. Außerdem seien sie darauf hingewiesen worden, die Jalousien nicht bei Sonnenschein auszufahren. Den Beklagten stehe es nicht zu, den Klägern diesbezüglich Vorgaben zu machen. Daneben habe die Tochter der Beklagten die Kläger am 28.03.2020 gegen 14:20 Uhr als „Zecken und Ungeziefer“ bezeichnet, die „wie Messies lebten und in einer Bude hockten“. Schließlich habe man am 18.03.2020 zu Unrecht eine Abmahnung wegen unzureichenden Lüftens erhalten. Es habe außerdem noch weitere Vorwürfe, z.B. wegen des angeblichen lauten Schließens der Haustür, gegeben.

Die Rückgabe der Wohnung sei durch die Beklagten vereitelt worden, die den von den Beklagten angebotenen Rückgabetermin nicht wahrgenommen hätten.

Die Kosten für die Reparatur der Decke seien nicht erstattungsfähig. Das Aufhängen von Lampen gehöre zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Es fehle auch an der erforderlichen Nachfristsetzung. Allenfalls könnten von den Beklagten Kosten für passende Spachtelmasse zum Füllen der Löcher in der Decke verlangt werden.

Die Wohnung sei nicht stark verschmutzt und verdreckt zurückgegeben worden. Den Klägern sei zudem keine Frist zur Nachbesserung gesetzt worden. Im Übrigen seien die angesetzten Maler- und Reinigungskosten zu hoch angesetzt worden. Es könne allenfalls der Mindestlohn angesetzt werden. Außerdem seien für die Arbeiten nicht 13,5 Stunden erforderlich gewesen.

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2020 sei beglichen worden.

Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung vom 21.01.2022 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen . Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung verwiesen. Wegen des weiteren Parteivortrags wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Sie wurde formgerecht erhoben. Einer qualifizierten elektronischen Signatur bedurfte es nicht. Der Zweck der Unterschrift wird durch den Übermittlungsweg (§ 130 a Abs. 3 ZPO) erfüllt. Der Schriftsatz wurde über das besondere elektronische Anwaltspostfach eingereicht.

II.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Der Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 2.000,00 € ist durch Aufrechnung der Beklagten vollständig rückwirkend erloschen.

1. Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 2.000,00 € gegen die Beklagten ergibt sich aus § 556 BGB i.V.m. § 27 Nr. 3 S. 1 Hs. 1 des Mietvertrags. Die Kautionsrückzahlung wurde unstreitig zu Mietbeginn durch die Kläger gezahlt. Soweit § 27 Nr. 3 des Mietvertrages bestimmt, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch vorbehaltlich eines Zurückbehaltungsrechts der Vermieter sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig ist, sind die Voraussetzungen erfüllt. Ein Zurückbehaltungsrecht steht den Klägern nicht zu, einerseits weil über die Nebenkosten bereits abgerechnet, und diese beglichen wurden, andererseits, weil die Klausel, soweit sie ein Zurückbehaltungsrecht in voller Höhe regelt unwirksam ist, s.u.
2. Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist jedoch durch Aufrechnung der Kläger gem. §§ 387, 389 BGB rückwirkend erloschen. Die Beklagten erklärten mit Schreiben vom 04.02.2021 die Aufrechnung mit Ansprüchen aus rückständiger Miete nebst Zinsen und Schadensersatzansprüchen, sowie am 05.05.2021 mit einer Nebenkostennachforderung für 2020. Zur Aufrechnung kamen lediglich der Anspruch auf Miete nebst Zinsen und der Schadensersatzanspruch hinsichtlich der Holzdecke. Im Übrigen bestehen die geltend gemachten Ansprüche nicht. Die zur Aufrechnung gelangten Ansprüche waren im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung fällig und einredefrei.
 - a) Den Beklagten steht gegen die Kläger ein Anspruch auf Zahlung der rückständigen Junimiete in Höhe von 1.260,00 € gem. § 535 Abs. 2 BGB zu, da das Mietverhältnis nicht durch die außerordentlich fristlose Kündigung der Kläger zum 31.05.2020 beendet wurde, § 543 Abs. 1 BGB.

Gem. § 543 Abs. 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund

außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Konkret müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein: Zunächst muss der Kündigungsgrund aus der Sphäre des Kündigungsgegners stammen. Weiter liegt eine Unzumutbarkeit nur dann vor, wenn das Vertrauensverhältnis der Parteien nach einem objektiven Maßstab so gestört ist, dass eine gedeihliche oder auch nur erträgliche Vertragsfortsetzung ausgeschlossen und eine sofortige Vertragsbeendigung angemessen erscheint. Hierbei ist ein strenger Maßstab anzulegen, den man als gesteigerte Form der Zerrüttung bezeichnen könnte. Es reicht nicht, dass es nicht mehr „richtig funktioniert“, es muss unerträglich sein. Schließlich muss der Grund für die Unzumutbarkeit vertragsbezogen sein und auf einem konkreten Anlass, meist einer Pflichtverletzung, beruhen. (Schmidt-Futterer/Streyll, 15. Aufl. 2021, BGB § 543 Rn. 13)

- aa) Die Kläger haben nicht zur Überzeugung des Gerichts bewiesen, dass es zwischen ihnen und den Beklagten zu Vorfällen kam, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unerträglich machten. Insofern kann dahinstehen, ob die von den Kläger behaupteten Vorfälle ohnehin so lange zurücklagen, dass aufgrund des Zeitablaufs die Anlassbezogenheit der Kündigung entfallen wäre.

Die Zeugen haben zwar allesamt angegeben, dass zwischen den Parteien Spannungen bestanden hätten. So hätten die Beklagten - der Zeugin zufolge - mehrfach darauf hingewiesen, dass die Kläger die Garage freihalten, oder die Stoffjalousien bei Regen nicht ausfahren sollten. Bestehende Spannungen und Hinweise der Vermieter zur Nutzung der Mietsache, soweit diese eine Beschädigung der Mietsache vorbeugen oder die Nutzungsrechte der Vermieter an gemeinsamer Nutzungsfläche wahren sollen, führen aber nicht dazu, dass das Mietverhältnis unerträglich, also schlechthin nicht fortführbar wird. Jedenfalls solange die Vermieterpartei dabei nicht übergriffig wird oder deren Verhalten in reine Schikane verfällt. Dies wurde jedoch von allen Zeugen, soweit diese dazu Angaben gemacht haben, ausgeschlossen.

- bb) Darüber hinaus haben die Kläger auch nicht bewiesen, dass die Zeugin als Tochter der Beklagten die Kläger als „Zecken und Ungeziefer“, die

wie „Messies lebten und in einer Bude hockten“ beleidigte. Abgesehen von der Aussage der Zeugin [Name] selbst, waren die übrigen Zeugenaussagen hierzu unergiebig. Die Zeugin [Name] hat den Vorfall verneint. Weitere Beweismittel für den Vorfall lagen dem Gericht nicht vor. Dass die Staatsanwaltschaft Lörrach die Kläger nach deren Strafanzeige gegen die Zeugin [Name] auf den Privatklageweg verwiesen hat, beweist keineswegs, dass die Zeugin die Kläger beleidigte. Es bekundet vielmehr nur, dass kein staatliches Interesse an der Verfolgung der angezeigten Tat bestand.

- cc) Insofern war eine Entscheidung nach der Beweislast zu Lasten der Kläger zu treffen.
 - dd) Da das Mietverhältnis auch im Juni 2020 fortbestand, waren die Kläger zur Entrichtung der vereinbarten Miete verpflichtet, § 535 Abs. 2 BGB.
 - ee) Darauf, ob die Rückgabe der Wohnung bzw. der Wohnungsschlüssel verspätet oder gar nicht erfolgte, kommt es daher nicht an.
 - ff) Die Beklagten sind auch ihrer Schadensminderungspflicht dadurch nachgekommen, dass sie die Wohnung ab Juli 2020 weitervermieteten. Es war ihnen weder zuzumuten, noch waren sie dazu verpflichtet, die Wohnung bereits zum Juni erneut zu vermieten, nachdem die Kläger erst im Mai 2020 fristlos kündigten.
- b) Die rückständige Mietforderung war gem. §§ 286 Abs. 1, 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 BGB vom 03.06.2020 bis zum Erlöschen der Forderung durch Aufrechnung zu verzinsen.
 - c) Der Anspruch der Beklagten auf die Nebenkostennachzahlung für das Jahr 2020 in Höhe von 792,98 € ist durch Erfüllung gem. § 362 BGB erloschen.
 - d) Den Beklagten steht ein Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 973,00 € für den Austausch der beschädigten Bretter der Holzdecke gem. §§ 280 Abs. 1, 535 Abs. 1 BGB zu.
- Verursacht der Mieter einen Substanzschaden, der nicht vom vertragsgemäßen Gebrauch umfasst ist, macht er sich gegenüber dem Vermieter gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 bzw. nach § 823 Abs. 1 schadensersatzpflichtig (BGHZ 218, 22 =

NJW 2018, 1746 Rn. 19, 30; BGH NJW-RR 2018, 1103 Rn. 16 ff., 24). Sein Verschulden wird vermutet (§ 280 Abs. 1 S. 2). Der Schaden besteht in den Reparatur- bzw. Sanierungskosten bzw. im Zeitwert des beschädigten Inventars.

- aa) Die Kläger haben die Holzdecke im Wohnzimmer durch Bohren von Löchern zur Lampenaufhängung beschädigt. Dies ist zwischen den Parteien unstrittig. Dadurch haben die Kläger eine ihnen als Mietern obliegende Nebenpflicht verletzt. Zu den Nebenpflichten des Mieters zählt unter anderem die Verpflichtung mit der Mietsache pflegend und schonend umzugehen (Obhuts- und Sorgfaltspflicht). Da es sich um eine Nebenpflichtverletzung handelt, war auch eine Frist zur Nachbesserung entbehrlich.
- bb) Die Beschädigung haben sie auch zu Verschulden gem. §§ 280 Abs. 1 S. 2, 538 BGB, da die Verschlechterung der Holzdecke nicht durch vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt worden ist. Was vertragsgemäßer Gebrauch ist, lässt sich nur individuell unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Regelungen, nach der Beschaffenheit der Mietsache sowie notfalls nach der Verkehrsüblichkeit zu bestimmen (BeckOK MietR/Bock/Bruns, 27. Ed. 1.2.2022, BGB § 538 Rn. 6, 7). Erfolgt die Nutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs, hat der Vermieter Veränderungen oder Verschlechterungen des Mietobjekts zu dulden und kann vom Mieter weder Beseitigung noch Schadensersatz verlangen. Entgegen seiner Überschrift erfasst § 538 BGB nicht nur Abnutzungserscheinungen (BGH NJW 2008, 2432 Rn. 12 – Fogging), sondern alle Arten von Substanzveränderungen, vor allem Substanzschäden. Das Aufhängen von Deckenlampen gehört nach der allgemeinen Verkehrsanschauung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Dies gilt zunächst auch für die im Streit stehende Mietwohnung. Der Mieter macht sich aber dennoch schadensersatzpflichtig, wenn er die Mietsache nicht schonend und pfleglich behandelt und nicht alles unterlässt, was zu einer vom Recht zur vertragsgemäßen Nutzung nicht umfassten Verschlechterung oder einem Schaden an ihr führen kann (BGH NJW-RR 2017, 329 Rn. 14).

Grundsätzlich muss das Aufhängen von Lampen mit Haken und Dübeln auch an einer Holzdecke erlaubt sein, wenn eine andere Möglichkeit der Deckenbeleuchtung sonst nicht gegeben ist. Allerdings hätten die Kläger im vor-

liegenden Fall auch die Möglichkeit gehabt, die Löcher für die Lampen in den Mittelbalken zu bohren und die Lampe daran aufzuhängen. Ausweislich der Zeugenaussagen war der Mittelbalken geeignet für die Aufhängung von Lampen und enthielt auch schon Bohrlöcher von den Vormietern. Dadurch hätte sich eine Beschädigung der Holzdecke ohne weiteres vermeiden lassen, was den Klägern zumutbar gewesen wäre. Sie hätten auf diese Weise dennoch die Möglichkeit gehabt, eine mehrgliedrige Lampe aufzuhängen. So wäre es möglich gewesen, die Nebenglieder der Lampe mit extra für Holzdecken geeigneten Holzhaken an der Decke zu befestigen, die die Decke nicht beschädigt hätten.

- cc) Die beschädigten Bretter mussten ausgetauscht werden. Dadurch ist den Beklagten ein kausaler Schaden in Höhe von 973,00 € netto zzgl. Umsatzsteuer, demnach insgesamt 1.157,87 € entstanden.

Die Schadenshöhe ist zwischen den Parteien streitig. Sie war daher gem. § 287 ZPO auf Grundlage des klägerseits vorgelegten Kostenvoranschlags zu schätzen. Danach erscheint ein Betrag in Höhe von 973,00 € samt 19 % Umsatzsteuer angemessen. Da sich die Löcher nicht durch Füllen und Überstreichen beseitigen lassen, ist ein Austausch der zwei beschädigten Sichtfalzbretter notwendig. Aus dem Kostenvoranschlag ergibt sich, dass die auszutauschenden Bretter so nicht mehr beschaffbar sind und daher neu hergestellt werden müssen. Dies umfasst eine Farbangleichung durch Wachsbehandlung. Dass hierfür höhere Kosten anfallen, als bei einer Ersatzbestellung fertiger Bretter leuchtet ein. Darüber hinaus ist die Arbeitszeit für den Austausch der Bretter zu berücksichtigen. Dafür müssen die alten Bretter entfernt und von den übrigen Teilen der Holzdecke getrennt und die neuen Bretter angebracht werden. Da die Arbeiten in einer Höhe von ca. 4 m zu erfolgen haben, ist dafür ein Zeitaufschlag zu berücksichtigen. Es ist auch davon auszugehen, dass eine Arbeit in dieser Höhe zwei Handwerker erfordert. Dies, um Leitern u.ä. ausreichend zu sichern und die Zuarbeit vom Boden aus zu gewährleisten.

Ein Abzug Alt-für-neu war nicht vorzunehmen. Maßgeblich ist dabei, ob dem Geschädigten im konkreten Fall aufgrund der Verbesserung ein wirtschaftlicher Vorteil erwächst. Dieser kann sich entweder daraus ergeben, dass sich

bei einem gedachten Verkauf der betroffenen Sache aufgrund der erfolgten Wiederherstellung ein höherer Gewinn erzielen ließe oder, dass dem Geschädigten aufgrund der Reparatur künftige Aufwendungen erspart bleiben. Bei der Bewertung, ob ein wirtschaftlicher Vorteil besteht, ist nicht auf das einzelne Teil, sondern auf die gesamte Wohnung abzustellen (vgl. OLG Naumburg, 11.11.1994 - 6 U 175/94, in: NJW-RR 1995, 1041; AG Lörrach, 21.10.2016, 2 C 831/15). Ein Wertzuwachs der Wohnung durch den Tausch zweier Bretter in der Holzdecke ist nicht ersichtlich. Ebenso ist nicht ersichtlich, dass dadurch Aufwendungen erspart werden. Übliche Aufwendungen, wie z.B. Wartungskosten fallen für eine Holzdecke nicht an, da eine regelmäßige Wartung nicht erforderlich ist. Die Decke ist im Übrigen auch keinen starken Belastungen ausgesetzt, die eine regelmäßige Nachbesserung der Bretter erfordert.

- e) Den Beklagten steht dagegen kein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Maler und Spachtelarbeiten an den Wänden der Wohnung gem. §§ 280 Abs. 2, 281 BGB zu.

Nach der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Wände lediglich schlecht und nur teilweise gestrichen und die Wohnung lediglich leicht verschmutzt war. Die Beklagten haben dagegen nicht zur Überzeugung des Gerichts bewiesen, dass die Wände sowie die Wohnung so stark verschmutzt waren, dass ein Substanzschaden vorgelegen hätte, dessen Beseitigung das Maß dessen, was im Rahmen von Schönheitsreparaturen geschuldet ist, übersteigt.

Die Zeugen und haben jeweils angegeben, die Wände in Wohnzimmer/Küche und Flur sowie im Arbeitszimmer seien nicht sauber gestrichen worden. Die Wände seien fleckig gewesen, es habe den Anschein gehabt, als ob die Wände nur stellenweise überstrichen worden seien. Teilweise hätten sich noch Dübel in der Wand befunden, die man lediglich verspachtelt und überstrichen habe. Dadurch seien in der ganzen Wohnung Tupfer an den Wänden zu sehen gewesen. Darüber hinaus hätten die Böden geklebt. Die Wohnung sei vor Auszug durch die Kläger nicht ausreichend gereinigt worden. Die Aussagen der übrigen Zeugen hierzu waren unergiebig.

- aa) Die dadurch erforderlichen Streicharbeiten stellen typische Schönheitsrepa-

raturen dar. Eine darüber hinausgehende Schadensbeseitigung war nicht erforderlich. So haben auch die Beklagten die Wände lediglich neu mit handelsüblicher weißer Farbe überstrichen und zuvor die verbleibenden Wanddübel entfernt.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen wurde im Mietvertrag wirksam auf die Mieter umgelegt. Danach waren die Kläger dazu verpflichtet, die Wohnung bei Auszug zu streichen, Dübel zu entfernen und Löcher in den Wänden zu verspachteln, um etwaige Gebrauchsspuren zu beseitigen. Dieser Verpflichtung sind sie nicht ordnungsgemäß nachgekommen. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen stellen eine vertragliche Hauptpflicht dar. Erfüllen die Mieter ihre vertraglichen Hauptpflichten nicht, kann der Vermieter gem. §§ 280 Abs. 2, 281 BGB Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Gem. § 281 Abs. 1 BGB hat der Vermieter den Mietern zuvor eine angemessene Frist zur Nacherfüllung zu setzen. Erst nach erfolglosem Ablauf der Frist, kann der Vermieter Schadensersatz verlangen. Eine solche Frist wurde den Klägern unstreitig nicht gesetzt. Die Beklagten sind daher mit einem Anspruch auf Schadensersatz ausgeschlossen.

- bb) Dasselbe gilt für den Anspruch auf Schadensersatz, soweit die Beklagten von den Klägern die Kosten für die Reinigung der Wohnung ersetzt verlangen. Gem. § 24 Nr. 1 des Mietvertrags waren die Kläger zur Rückgabe der Wohnung in einwandfrei gereinigtem Zustand verpflichtet. Dieser Pflicht sind sie nicht nachgekommen. Auch hierbei handelt es sich, da die Reinigungspflicht im Mietvertrag ausdrücklich geregelt wurde, um eine vertragliche Hauptleistungspflicht, sodass Schadensersatz nur nach §§ 280 Abs. 2, 281 Abs. 1 BGB verlangt werden konnte. Mangels Fristsetzung steht den Beklagten ein entsprechender Schadensersatzanspruch nicht zu.
- cc) Insofern kann dahinstehen, ob die von den Beklagten veranschlagten Kosten für Streich- und Reinigungsarbeiten angemessen waren.

3. Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung.

III.

Die Widerklage ist zulässig aber unbegründet.

1. Die Beklagten haben keinen Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 339,86 €, die ihnen durch Abwehr des Kautionsanspruchs der Gegenseite entstanden sind. Da den Beklagten im Januar 2021 kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der gesamten Kautionsrückzahlung zustand, war der Rückzahlungsanspruch zumindest teilweise fällig. Eine offensichtlich unberechtigte Forderung lag daher nicht vor.
 - a) Ein genereller Kostenerstattungsanspruch gegen denjenigen, der sich unberechtigt eines Rechts berührt, kennt die deutsche Rechtsordnung nicht. Mit unberechtigten Ansprüchen konfrontiert zu werden, gehört zum allgemeinen Lebensrisiko, soweit nicht die Voraussetzungen einer speziellen Haftungsnorm vorliegen (vgl. BGH, Urteil vom 12.12.2006 - VI ZR 224/05). In Betracht kommt im vorliegenden Fall eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten aus dem Mietvertrag. Auch nach Beendigung eines Vertragsverhältnisses sind die Parteien insbesondere bei der Rückabwicklung des Vertrages immer noch gem. § 241 Abs. 2 BGB zum Schutz der Rechtsgüter des anderen verpflichtet (nachvertragliches Schuldverhältnis). Damit ist es nicht vereinbar, wenn eine Partei die andere Partei bewusst mit Forderungen überzieht, die nach den vertraglichen Regelungen offensichtlich noch nicht fällig sind. Die Kautionsrückzahlungsforderung war indes nicht offensichtlich unbegründet, da ein Zurückbehaltungsrecht der Kläger nicht zweifelsfrei in voller Höhe bestand.
 - b) Der § 27 Abs. 3 des Mietvertrages räumt den Beklagten gegen die Kautionsrückforderung ein Zurückbehaltungsrecht in voller Höhe, unabhängig von der Höhe der noch nicht bezifferbaren Betriebs- und Nebenkostenforderung, ein. Die Klausel benachteiligt die Mieter gem. § 307 BGB unangemessen. Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH, Urteil vom 18. 1. 2006 - VIII ZR 71/05, beck-online). Die Angemessenheit richtet sich dabei nach der zu er-

wartenden Nebenkostennachforderung. Eine Pauschalierung verbietet sich insofern. So ist beispielsweise schon eine Klausel, die den Vermieter generell berechtigt, nach Auszug des Mieters einen Betrag in Höhe des zweifachen monatlichen Betriebskostenvorschusses einzubehalten, grundsätzlich unwirksam (vgl. Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn. 1136; OLG Düsseldorf ZMR 2000, 211, 214). Die Klausel im Mietvertrag stellt eine solche Pauschalierung dar. Ungeachtet der zu erwartenden Nebenkostennachforderung, erstreckt sich das Zurückbehaltungsrecht automatisch auf den vollen Betrag der Mietkaution. Eine solche Bevorzugung des Vermieters sehen die mietvertraglichen Vorschriften nicht vor. Vielmehr stellt eine solche Klausel eine Abweichung von den gesetzlichen Regelungen zu Lasten des Mieters dar. Eine derartige Klausel ist daher nach § 307 BGB unwirksam.

c) Daher war die Widerklage abzuweisen.

2. Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der Hauptforderung

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Freiburg im Breisgau
Salzstraße 17.
79098 Freiburg im Breisgau

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

6

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Lörrach
Bahnhofstraße 4
79539 Lörrach

einzu legen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Schriftlich einzureichende Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zu Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Ist dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

Richterin

Verkündet am 22.04.2022

... JAng'e
Urkundsbearbeiter der Geschäftsstelle