

Amtsgericht Hamburg

Az.: 49 C 493/19

Verkündet am 15.05.2020

S., JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

-

In dem Rechtsstreit

1) **N. B.**,

- Kläger -

2) **C. B.**,

- Kläger -

3) **J. H.**,

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1) - 3):
Rechtsanwälte **H.**,

gegen

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt **Dr. C. S.**,

erkennt das Amtsgericht Hamburg - Abteilung 49 - durch den Richter am Amtsgericht Dr. M. am 15.05.2020 auf Grund des Sachstands vom 22.04.2020 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht:

-

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern das auf sie, Herrn N. B., Herrn C. B. und Herrn J. H., lautende Sparbuch, welches bei der D. AG in der Geschäftsstelle, geführt wird, herauszugeben und der D. AG schriftlich mitzuteilen, dass das Pfandrecht an dem Sparguthaben in Höhe von € 5.205,00 zuzüglich der gutgeschriebenen Zinsen seit dem 01.01.2013 erloschen ist.
2. Die Beklagte wird ferner verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 708,88 zu zahlen.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von € 7.000,00.

Beschluss:

Der Streitwert wird festgesetzt auf € 5.205,00.

-

Tatbestand

-

Mit der Klage begehren die Kläger die Rückgabe eines Kautionsparbuchs sowie die Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

Die Kläger waren gemäß Mietvertrag vom 10. Dezember 2012 ab dem 01. Januar 2013 bis zum 31. Januar 2019 Mieter der Wohnung, erstes Obergeschoss rechts. Es handelt sich um eine 5,5 Zimmer große Wohnung mit einer Wohnfläche von circa. 156,11 Quadratmetern, die den Klägern zu einem Mietzins von € 1.995,00 brutto/warm vermietet worden ist. Nach § 12 des Mietvertrages haben die Kläger eine Kautions in Höhe von € 5.205,00 bei Abschluss des Mietvertrages zu leisten, welche sie in Form der Verpfändung eines Sparguthabens bei der D. AG erbrachten. § 17 des Mietvertrages sieht vor, dass die Mieter während der Mietzeit verpflichtet sind, auf ihre Kosten die laufenden Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung auszuführen. Hierzu gehören das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Wohnung ist danach in einem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Ergänzend wird hinsichtlich der mietvertraglichen Vereinbarungen Bezug genommen auf die Anlage K 1 (Blatt 7 ff. der Akte).

Der Rückgabe der Wohnung ging voraus eine vorläufige Wohnungsabnahme durch die damalige Hausverwaltung W. Dr. GmbH. Diese gab den Mietern unter anderem auf, dass diverse Wände fachgerecht deckend in einem hellen neutralen Farbton gestrichen werden sollten, die Einbauküche gründlich gereinigt wird, sämtliche Nägel, Schrauben und Dübel zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen und unkenntlich zu machen sind sowie dass Verschmutzungen an den Wänden und Decken durch das Abziehen der Möbel fachgerecht zu beseitigen sind. Anschließend sollte eine Endreinigung erfolgen. Hinsichtlich des Ergebnisses dieser vorläufigen Wohnungsabnahme wird ergänzend Bezug genommen auf das Anlagenkonvolut K 3 (Blatt 21 ff. der Akte) einschließlich der schriftlichen Zusammenfassung gemäß Schreiben vom 13. November 2018 (Blatt 22 ff der Akte).

Die Kläger gaben am 31. Januar 2019 die Schlüssel weisungsgemäß zurück, wobei die Beklagte den angebotenen gemeinsamen Rückgabetermin nicht realisieren wollte. Hinsichtlich

der allein von den Klägern vorgenommenen Feststellungen am 31.01.2019 wird Bezug genommen auf die Anlage K 5 (Blatt 25 ff der Akte).

Die Beklagte ihrerseits machte eine Begehung am Folgetage morgens um 9.00 Uhr, wobei hinsichtlich der dortigen Feststellungen Bezug genommen wird auf die Anlage B 5 (Blatt 83 ff der Akte). Mit Schreiben vom 04. Januar 2019 forderte die Beklagte die Kläger auf, diverse Dekorationsarbeiten, etwa wegen Abplatzungen, Flecken, Unebenheiten, gescheckten Streifarbeiten sowie Verschmutzungen zu beseitigen und setze hierfür eine Frist bis 15. Februar 2019. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Schreibens wird ergänzend Bezug genommen auf die Anlage K 6 (Blatt 28 ff der Akte).

Ab dem 07. Februar 2019 ließ die Beklagte jedenfalls in zwei Räumen der Wohnung, u.a. der Küche, Bauarbeiten durchführen, wobei sie die damit beauftragte Firma spätestens mit E-Mail vom 19. Februar 2019 zur Durchführung weiterer Arbeiten beauftragte, die die Firma am 17. März 2019 mit einem Rechnungsbetrag von € 2.600,00 in Rechnung stellte. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage B 6 (Blatt 87 der Akte).

Im August 2019 forderten die Kläger die Beklagte zur Rückzahlung der Kautionsunter Frisetzung zum 26.08.2019 auf. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage K 10 (Blatt 47 der Akte).

Nachfolgend mandatierten die Kläger ihren späteren Prozessbevollmächtigten, der mit Schreiben vom 29. August 2019 die Beklagte nochmals zur Auszahlung der Mietkaution aufforderte. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage K 11 (Blatt 48 der Akte). Die Beklagte ihrerseits antwortete mit Schreiben vom 03. September 2019, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch durch Aufrechnung erloschen sei. Es wird insoweit Bezug genommen auf die Anlage K 12 (Blatt 49 der Akte).

Ein nachfolgender Güteantrag bei der Öffentlichen Rechtsauskunft - und Vergleichsstelle der Freien und Hansestadt Hamburg verlief erfolglos.

Die Kläger zahlten für vorgerichtliche Tätigkeit ihres Prozessbevollmächtigten nach einem Streitwert von € 5.205,00 eine 1,3 Geschäfts- zuzüglich einer 0,6 Erhebungsgebühr für mehrere Auftraggeber sowie Auslagenpauschale und Umsatzsteuer, das heißt insgesamt € 708,88.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die Beklagte sich auch an dem vorläufigen Abnahmeprotokoll festhalten lassen muss. Insbesondere sei der dekorative Zustand der

Wohnung in keiner Weise beanstandet, sondern vielmehr gelobt worden. Alle den Klägern aufgegebenen Arbeiten seien durchgeführt worden.

Die Kläger stellen die Anträge,

die Beklagte wird verurteilt, den Klägern das auf sie, Herrn N. B., Herrn C. B. und Herrn J. H., lautende Sparbuch, welches bei der D. AG in der Geschäftsstelle, geführt wird, herauszugeben und der D. AG schriftlich mitzuteilen, dass das Pfandrecht an dem Sparguthaben in Höhe von € 5.205,00 zuzüglich der gutgeschriebenen Zinsen seit dem 01.01.2013 erloschen ist,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 708,88 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise,

die Beklagte nur nach Maßgabe des Klagantrages zu 1) Zug um Zug gegen Zahlung an die Beklagte in Höhe von € 5.205,00 zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkte ab Zustellung des Schriftsatzes vom 13. Januar 2020 zu verurteilen.

Die Beklagte behauptet, aufgrund der Möblierung der Wohnung seien dekorative Mängel bei der Vorabnahme nicht feststellbar gewesen. Die Wohnung sei nach Ablauf von sechs Jahren seit der Übernahme und intensiver Nutzung als Wohngemeinschaft in einem Zustand zurückgegeben worden, der es ausschließt, dass während der Mietzeit irgendwelche Schönheitsreparaturen ausgeführt worden seien. Im Übrigen behauptet die Beklagte, dass sich die Wohnung in dem Zustand befunden habe, so wie er der Anlage B 5 (Blatt 83 ff der Akte) zu entnehmen sei.

Der Hilfsantrag trägt dem Umstand Rechnung, dass ein Freigabeantrag möglicherweise nur eingeschränkt bei Aufrechnung zugänglich sei.

Im Übrigen wird ergänzend Bezug genommen auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

-
-
-

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist vollen Umfangs begründet.

Ein Anspruch der Kläger auf Freigabe des Kautionsparbuchs einschließlich Zinsen folgt aus § 551 BGB in Verbindung mit § 12 Ziffer 3 des Mietvertrages sowie in Verbindung mit dem Wegfall des der Zahlung der Mietsicherheit beziehungsweise des der Leistung der Mietsicherheit innewohnenden Sicherungszweckes durch Beendigung des Mietverhältnisses.

Aufrechenbare Forderungen sind von der Beklagten nicht dargelegt worden. Insbesondere sind die Kläger nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in der angemieteten Wohnung verpflichtet gewesen.

Schon die mietvertragliche Abwälzung von Schönheitsreparaturen nach § 17 Ziffer 2 des Mietvertrages ist unwirksam. In § 17 Ziffer 2 Satz 2 wird den Klägern allgemein aufgelegt unter anderem für das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen Sorge zu tragen. Dabei ist letztlich nicht hinreichend deutlich, dass das Streichen der Fenster nur von innen geschuldet ist. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sich die Formulierung „von innen“ hinter dem Wort Außentüren auch auf die Fenster beziehen würde (ebenso schon AG Hamburg, Urteil v. 17.04.2020 zum Az. 46 C 321/15 und AG Hamburg, Urteil v. 26.01.2018 zum Az. 49 C 325/17, jeweils n.v.). Zweifel gehen insoweit zu Lasten des Verwenders, § 305 c BGB. Hinzukommt, dass auch das Pflegen und Reinigen der Fußböden als Schönheitsreparatur aufgeführt wird. Unter die gesetzliche Definition von Schönheitsreparaturen nach § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV fällt jedoch nur das Streichen von Fußböden, soweit diese gestrichen sein sollten. Dabei gilt der Grundsatz, dass solche Arbeiten im Rahmen der Schönheitsreparaturen wirksam im Wohnraummietrecht auf den Mieter abgewälzt werden können, die von der Definition der Schönheitsreparaturen nach der zitierten Regelung umfasst sind. Zudem könnte die Formulierung Pflegen und Reinigen der Fußböden so verstanden werden, dass eine regelmäßige Grundreinigung geschuldet sein könnte, was mietvertraglich jedoch unzutreffend

wäre (vergleiche etwa Blank, PiG, Schriftenreihe des evangelischen Siedlungswerkes, Band 52, S. 36).

Auch dann, wenn entgegen der obigen Ausführungen von einer wirksamen Abwälzung von Schönheitsreparaturen auszugehen wäre, wären die Kläger nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Vorbesichtigung im möblierten Zustand entsprechende Schönheitsreparaturbedarfe nicht festgestellt werden konnten, worauf sich im Übrigen auch die Beklagte im Hinblick auf ihre nachfolgend abweichende Bewertung gemäß Schreiben vom 04.02.2019 ausdrücklich bezieht. Laufende Schönheitsreparaturen sind jedoch nur solche, die während der Mietzeit in Folge einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werden. Ferner kommt es entscheidend darauf an, ob die Wohnung in einem möblierten Zustand den Eindruck einer renovierungsbedürftigen Wohnung vermittelt. Dies ist unstrittig nicht der Fall gewesen. Laufende Schönheitsreparaturen stellen demgemäß naturgemäß nicht auf den geräumten Zustand bei Auszug des Mieters ab.

Dementsprechend werden erhöhte Abnutzungen auch in den Feststellungen der Beklagten am 01. Februar 2019 sowie dem nachfolgenden Schreiben vom 04. Februar 2019 nicht aufgeführt. Vielmehr wird letztlich ein Zustand beschrieben, der einer üblichen Abnutzung einer Wohnung über gut sechs Jahre entspricht. Dabei ist auch nicht ungewöhnlich, dass nach sechs Jahren Schönheitsreparaturen noch nicht fällig sind, da dies nicht den üblichen und zu erwartenden Fristen entspricht (vergleiche Langenberg WuM 2006, 122). Allenfalls bei den Wänden in Küche und Bad kommt die Erforderlichkeit von Schönheitsreparaturen an den Wänden und Decken, wenn auch nicht an den Lackteilen in Betracht. Hinsichtlich der Küche kommt insoweit hinzu, dass die Beklagte diesen Raum schon vor Ablauf der Frist durch Verlagerung der Küche in einen anderen Raum die Möglichkeit der Durchführung von Schönheitsreparaturen entzogen hat. Im Übrigen sind aber auch hier keine Abnutzungserscheinungen vorgetragen worden, die auf die Notwendigkeit der Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen schließen lassen könnten.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich die Beklagte treuwidrig verhält, wenn sie in der Vorabnahme durch ihre Hausverwaltung Arbeiten, wie eine Grundreinigung, die Entfernung von Nägeln, Schrauben und Dübeln sowie die Verschließung der Löcher sowie Dekorationsarbeiten einfordert, die mietvertraglich nicht geschuldet sind, um nachfolgend einen vermeintlich schlechten dekorativen Zustand zu monieren. Letztlich erleidet die Beklagte insoweit keinen

Schaden, weil sie ohnehin im Rahmen der Neuvermietung die Wohnung hätte renovieren müssen. Die mit der Nutzung durch die Kläger einhergehenden Abnutzungsspuren sind Folge des vertragsgemäßen Gebrauches und insoweit mit der Zahlung des Mietzinses abgegolten.

Ob die Wohnung mit diesen Gebrauchsspuren vermietbar ist, ist letztlich nicht entscheidend, da die Beklagte vor der Neuvermietung die Durchführung entsprechender Renovierungsarbeiten schuldet gegenüber dem Nachmieter.

Ein Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten folgt aus den §§ 286, 280 BGB. Der Beklagten ist von den Klägern vor der Mandatierung eine entsprechende Frist gesetzt worden und der spätere Prozessbevollmächtigte nach Ablauf der Frist mit der vorgerichtlichen Geltendmachung beauftragt worden. Auch die Abrechnung einer 1,3 Geschäftsgebühr zuzüglich der Erhöhung um 0,6 für den zweiten und dritten Auftraggeber ist der Sache nach nicht zu beanstanden.

Eine Verurteilung entsprechend dem Hilfsantrag der Beklagten kommt nach Maßgabe der obigen Ausführungen nicht in Betracht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Vollstreckbarkeitsentscheidung auf § 709 ZPO.

Die Höhe des Streitwertes folgt aus der Höhe des freizugebenden Sparguthabens.

-

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 Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzu legen.

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.

-

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 Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

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 einght. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

-

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

-

Dr. M.
Richter am Amtsgericht