AG Erlangen, Endurteil v. 07.07.2022 – 1 C 302/21

Titel:

Schadensersatz wegen unterbliebender Schönheitsreparaturen setzt Fristsetzung voraus

Normenkette:

BGB § 281 Abs. 1, § 535

Leitsatz:

Schadensersatz statt Leistung im Falle unterbliebender Schönheitsreparaturen setzt die Nachfristsetzung voraus, d.h. gemäß § 281 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich der fruchtlose Ablauf einer dem Mieter vom Vermieter bestimmten angemessenen Frist zur Leistung, dh zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlich. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Schönheitsreparaturen, Schadensersatz, Fristsetzung, Nachfrist

Rechtsmittelinstanzen:

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 25.07.2023 – 7 S 3897/22
BGH, Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 184/23

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 785,51 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 29.05.2020 zu zahlen.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 785,51 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin macht die Rückzahlung einer Mietkaution geltend.

2
Die Klägerin hatte vom 15.10.2010 bis 08.11.2019 die Wohnung …, Vorderhaus, 1. Obergeschoss rechts in Erlangen gemietet.

3
Die vertraglich vereinbarte Mietkaution von 780 € leistete die Klägerin bei Mietbeginn. Im Wege der Erbschaft trat der Beklagte als Vermieter in den Mietvertrag ein.

4
Die Klägerin teilte mit Schreiben vom 17.10.2019 an den Bevollmächtigten des Beklagten mit, sie werde die Schlüssel bei Mietende im Briefkasten hinterlegen, zudem enthielt das Schreiben den Hinweis, Schriftverkehr solle an den Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen gerichtet werden. Eine Übergabe bei Mietsache fand nicht statt.

5
Der Bevollmächtigte der Klägerin forderte den Beklagten mit Schreiben vom 20.02.2020 auf, die Kaution abzurechnen. Mit Schreiben vom 14.05.2020 erfolgte eine Mahnung.

6

Der Bevollmächtigte des Beklagten rechnete mit Schreiben vom 20.05.2020 über die Mietkaution ab. Hierbei bezifferte er diese mit 785,51 € und rechnete mit Gegenforderungen in Höhe von 1175 € auf. Seitens der Klägerin erfolgte hierzu eine Stellungnahme mit Schreiben ihres Bevollmächtigten vom 02.06.2020.

7
Die Klägerin ist der Auffassung, sie habe einen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution in voller Höhe, da Gegenansprüche nicht bestehen. Sie erklärt, sie habe die Wohnung in unrenoviertem Zustand übernommen, Schäden seien bereits bei Mietbeginn vorgelegen oder Schadensersatz aus anderen Gründen nicht zu leisten. Die Aufrechnung mit Gegenansprüchen sei zudem nach Ablauf der Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses erfolgt, damit seien die Ansprüche verjährt. Eine Abrechnung innerhalb der Frist habe sie nicht erhalten.

8
Sie beantragt deshalb

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 785,51 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz daraus seit 29.05.2020 zu bezahlen.

9
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10
Der Beklagte ist der Auffassung, er habe mit Gegenansprüchen fristgemäß aufgerechnet mit Schreiben vom 26.02.2020. Er trägt verschiedene Beschädigungen an der Mietsache vor, die der Höhe nach den Kautionsrückzahlungsanspruch übersteigen. Er ist zudem der Ansicht, zur Aufrechnung auch nach Ablauf der Frist des § 548 BGB berechtigt zu sein, denn § 215 BGB regele die Aufrechnung mit verjährten Forderungen.

11
Für das weitere Vorbringen der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

12
Die zulässige Klage ist begründet.

13
Die Klägerin hat einen Anspruch auf Rückzahlung der verzinsten Mietkaution in Höhe von 785,51 €.

14
Soweit der Beklagte mit Gegenansprüchen aufrechnet, hat diese Aufrechnung keinen Erfolg.

15
Die vorgebrachten Gegenansprüche wertet das Gericht teilweise als Geltendmachung von Ansprüchen auf Durchführung von mietvertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen, soweit es sich um Abnutzungen, etwa an den Böden, Türen und Fenstern handelt, sowie soweit die Wände zu streichen wären, teilweise als Schadensersatz wegen Beschädigungen an der Mietsache, nach §§ 535 Abs. 2, 280 Abs. 1, 249 ff BGB, soweit es sich etwa um substanzverletzende Löcher im Boden, Briefkasten, Steckdose und Eckventil handelt.

16
Der Beklagte kann hier nicht mit Ansprüchen auf Zahlung wegen unterlassener Schönheitsreparaturen aufrechnen, da insoweit keine vorrangig vorzunehmende Fristsetzung an den Mieter erfolgt ist. Der Schadensersatz statt der Leistung im Falle unterbliebender Schönheitsreparaturen setzt die Nachfristsetzung voraus, d.h. gemäß § 281 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich der fruchtlose Ablauf einer dem Mieter vom Vermieter bestimmten angemessenen Frist zur Leistung, dh zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erforderlich (Staudinger/V Emmerich (2021) BGB § 535, Rn. 138). Er kann hier nur aufrechnen, wenn eine ernstliche Erfüllungsverweigerung des Mieters gegeben ist oder eine mit Ablehnungsandrohung verbundene Nachfristsetzung durch den Vermieter erfolglos geblieben ist

(Staudinger/Bieder/Gursky (2022) BGB § 387, Rn. 289). Die Umstände der Klägerin können entgegen der Auffassung des Beklagten nicht bereits als Erfüllungsverweigerung dieser Ansprüche ausgelegt werden. Vielmehr hat die Beklagte erklärt, der Mieterinnen- und Mieterverein Erlangen vertrete sie in den weiteren Angelegenheiten. Die Klägerin nennt somit einen Ansprechpartner für die Geltendmachung von Ansprüchen.

17
Hinsichtlich der Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Sache gilt ein anderes, einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. (BGH, Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17 –, BGHZ 218, 22-34).

18
Auch bezüglich dieser Schadensersatzansprüche, ist jedoch eine Aufrechnung ausgeschlossen, da es an einer Gleichartigkeit der Ansprüche scheitert. Wie der Beklagtenvertreter richtig bemerkt, ist die Aufrechnung mit verjährten Ansprüchen grundsätzlich nicht ausgeschlossen, vergleiche § 215 BGB. Voraussetzung für das Bestehen einer Aufrechnungslage ist jedoch die Gleichartigkeit der Forderungen.

19
Während der Frist des § 548 BGB erfolgte durch den Vermieter keine Kautionsabrechnung. Der Beklagte hat zwar angegeben, bereits mit Schreiben vom 26.02.2020 abgerechnet zu haben, der Zugang ist jedoch bestritten und nicht bewiesen. Der Beklagte hat keinen Beweis für den Zugang des Schreibens, trotz entsprechender Ankündigung diesbezüglich, angeboten.

20
Da es sich bei den Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung bzw. Verschlechterung der Mietsache um Ansprüche auf Naturalrestitution handelt, hätte der Vermieter während der Verjährungsfrist seinen Anspruch in Geld geltend machen müssen, um eine Gleichartigkeit dieser Ansprüche mit dem Rückzahlungsanspruch der Mietsicherheit herbeizuführen. Rechtsfolge des § 249 Abs. 1 BGB ist nicht etwa die Zahlung eines Geldbetrages, sondern Naturalrestitution. Erst nach Ausübung des Wahlrechts des § 249 Abs. 2 BGB wandelt sich diese Schuld in eine Geldschuld.

21
Das Gericht folgt mit dieser Auffassung dem zutreffenden Urteil des KG Berlin vom 2.12.2019, ZMR 2020, 394, (vgl. auch Stracke in ZMR 2021, 197-200). Soweit der Beklagtenvertreter vorträgt, es sei höchstrichterliche Rechtsprechung, dass auch mit verjährten Schadensersatzansprüchen gegen die Mietkaution aufgerechnet werden kann, so wurde dies etwa 1987 vom BGH entschieden, nicht jedoch in jüngster Zeit (vgl. BGH, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 2/87 –, BGHZ 101, 244-253).

22
Da sich der Beklagte seit 26.05.2020 in Verzug befand, besteht ein Anspruch auf Zahlung der Verzugszinsen.

23
Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 ZPO.

24
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO ergangen.