

Amtsgericht Nürnberg

Az.: 25 C 5400/22



IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.	Kl./ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kont- nisi.
SB	12. JULI 2023		Rück- spr.
Rück- spr.	Fiehl Rechtsanwälte		Zah- lung
zdA			Stell- ungen

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Kläger u. Widerbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **Fiehl Rechtsanwälte**, Kaiserstraße 38, 90763 Fürth, Gz.: 000212/22,
Gerichtsfach-Nr: 37

gegen

[REDACTED]
- Beklagte u. Widerklagerin -

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
wegen Forderung

erlässt das Amtsgericht Nürnberg durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED] am 04.07.2023 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13.06.2023 folgendes

Endurteil

- I. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.648,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit 15.09.2022 zu bezahlen.
- II. Der Kläger wird verurteilt, an die Beklagte 153,23 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit 29.11.2022 zu bezahlen.
- III. Im Übrigen werden Klage und Widerklage abgewiesen.
- IV. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte 95 %, der Kläger 5 %.
- V. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Das Urteil ist für die Beklagte vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 3.401,23 € festgesetzt (2.648,00 € Klageforderung, 753,23 € Kauti-
on).

Tatbestand

Die Parteien streiten u. a. um Schadensersatz aus beendetem Mietverhältnis.

Die Beklagte war aufgrund Mietvertrag vom 22.05.2002 Mieterin vom Wohnraum in Nürnberg,

[REDACTED]. Der Kläger ist aufgrund Erwerb mittlerweile Vermieter. Das Mietverhältnis wurde mittlerweile beendet. Bei Mietvertragsbeginn leistete die Beklagte eine Kautions von 600,00 €. Am 02.05.2022, nach Beendigung des Mietverhältnisses, wurde zwischen den Parteien ein Wohnungsübergabeprotokoll gefertigt. Es wurde festgestellt, dass die Wände der Wohnung durch die Mieterin in kräftigen bunten Farben (Apricot, dunkelgrün, dunkelblau, dunkelrot und dunkelbraun) gestrichen wurde. Mit Schreiben vom 29.06.2022 kündigte der Kläger gegenüber der Beklagten Schadensersatzansprüche an. Mit Schreiben vom 11.08.2022 verlangte der Kläger von der Beklagten unter Vorlage eines Angebots einer Malerfirma für die Entfernung der Farben 3.248,00 €. Mit Schreiben vom 31.08.2022 mit Fristsetzung zum 14.09.2022 wurde unter Abzug der Kautions von 600,00 € von der Beklagten 2.648,00 € als „Kautions Abrechnung“ (vgl. K 6 Bl. 4 d.A.) eingefordert. Der Kläger forderte erneut unter Einschaltung Haus- und Grundbesitzervereins mit Schreiben vom 04.10.2022 ein. Dafür fielen Kosten in Höhe von 31,95 € an.

Der Kläger meint, die Beklagte sei dazu verpflichtet, die Wohnung im üblichen Zustand zu übergeben. Der Kläger behauptet, die Farben seien Latexfarben. Der Kläger meint daher, die Beklagte sei verpflichtet, die Latexfarbe zu entfernen. Zum einen seien Latexfarben nicht angemessen, zum anderen sei die Farbauswahl mit knallbunt ebenfalls nicht angemessen. Die Anbringung der konkreten Farben würden die Schadensersatzansprüche auslösen.

Der Kläger meint, ihm stünde noch 2.648,00 € zu, da die Latextentfernung 3.248,00 € gekostet habe und die Kautions mit 600,00 € zugunsten der Beklagten anzurechnen sei.

Der Kläger beantragt daher:

Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger 2.648,00 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit 26.08.2022 sowie weitere 31,95 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit 29.10.2022 zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt:

Klageabweisung.

Im Wege der Widerklage beantragt die Beklagte:

den Kläger und Widerbeklagten zu verurteilen, die Kautions von Höhe von 600,00 € nebst Zinsen hieraus seit dem 01.06.2022 gemäß Auskunft nach Ziffer I an die Beklagte zu bezahlen.

Der Kläger beantragt hierzu:

Abweisung der Widerklage.

Die Beklagte behauptet, es handle sich nicht um Latexfarben. Es seien normale Farben gewesen, mit denen sie gestrichen habe. Die Beklagte behauptet weiter, beim Einzug habe ihr die Vermieterin gestattet, auch mit allen Farben mit Ausnahme schwarz zu streichen. Ein Schadenersatzanspruch bestehe daher nicht.

Die Beklagte meint, sie hätte Anspruch auf Auszahlung der Kautions samt Zinsen.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der Akten und die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen [REDACTED] [REDACTED]. Insoweit wird auf das Sitzungsprotokoll vom 21.03.2023 Bezug genommen. Außerdem wurden die [REDACTED] vernommen. Insoweit wird auf das Sitzungsprotokoll vom 13.06.2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist in voller Höhe begründet. Die Widerklage war in Höhe von 153,23 € (Zinsen aus der Kautions) begründet.

Die Anbringung von Latexfarben sowie die Auswahl der konkreten Farben begründen einen Schadenersatzanspruch des Vermieters. Der Mieter ist verpflichtet, die Wohnung nicht einem ausgefallenen farbigen Zustand bei Mietvertragsende zurückzugeben. Die Wohnung wurde in dunkelgrün, dunkelrot, dunkelbraun und Apricot gestrichen. Dies sind ungewöhnliche Farben. Es ist nicht davon auszugehen, dass ein durchschnittlicher Mietinteressent die Farbgebung problemlos akzeptiert. Es wäre Aufgabe der Mieterin gewesen, die Wohnung in üblichen Farben zurückzugeben. Dies hat sie nicht getan. Nachdem aufgrund der ungewöhnlichen Farbgebung aber ein normales Weitervermieten nicht möglich ist, ist ein Schadenersatzanspruch in Höhe der Beseitigungskosten der Farben gegeben.

Dass die Wohnung mit ungewöhnlicher Farbgebung zurückgegeben wurde, ist zwischen den Parteien unstrittig. Soweit die Beklagte sich darauf beruft, dass hinsichtlich der Farbgestaltung eine Zustimmung der Vermieterin vorlag, so hat dies die Beweisaufnahme nicht zur Überzeugung

des Gerichts ergeben. Zwar sagte die Zeugin [REDACTED] aus, dass bei Übergabe die Vermieterin gesagt habe, sie könne streichen wie sie wolle mit Ausnahme von schwarz. Es sei egal in welchen Farben sie streiche, da danach sowieso alles renoviert werden müsste. Diese Aussage konnte das Gericht aber nicht überzeugen.

Die Aussage ist nach Ansicht des Gerichts schon in sich unschlüssig. Warum sollte ein Vermieter alle Farben zulassen mit Ausnahme von schwarz, wenn er danach sowieso renovieren wollte. Dies ist nicht nachvollziehbar. Auch erscheint es dem Gericht lebensfremd, wenn ein Vermieter das Überstreichen von Fliesen - so sagte die Zeugin aus - erlaubt. Das Gericht folgt daher den Angaben der Zeugin nicht. Die Zeugin ist die Mutter der Beklagten. Ein Interesse am Ausgang des Rechtsstreits ist ersichtlich. Die Zeugin überzeugte das Gericht nicht. Es kommt hinzu, dass die Zeugin [REDACTED] das Gericht überzeugen konnte, dass sie damals für ihren Mann die Vermietungen gemacht habe, sie aber keine konkrete Erinnerung habe. Sie könne aber sagen, dass sie üblicherweise keine Vorgaben hinsichtlich des Streichens gemacht habe. Es gelten die Mietvertragregelungen. Angesichts dieser Angaben und angesichts der für das Gericht nicht überzeugenden Angaben der Zeugin [REDACTED] hat die Beklagte nicht nachgewiesen, dass sie eine Erlaubnis der Vermieterin für die Farbgestaltung hatte. Durch die Farbgestaltung ist daher ein Schaden entstanden.

Es kommt hinzu, dass zur Überzeugung des Gerichts auch mit Latexfarbe gestrichen wurde. Aufgrund der Angaben des Zeugen [REDACTED] steht für das Gericht fest, dass Latexfarbe verwendet wurde. Der Zeuge [REDACTED] der als Malermeister über besondere Fachkunde verfügt, gab an, dass Latexfarbe an den Wänden verwendet wurde. Er gab auch an, dass zur Beseitigung der Latexfarbe das Abschleifen notwendig sei und dass sich dabei üblicherweise und auch im konkreten Objekt Teile des Putzes sich dadurch löste. Er sei sich aber sicher, dass Latexfarbe verwendet wurde. Nachdem Latexfarbe verwendet wurde, leide die Diffusionsfähigkeit der Wände und es bestehe erhöhte Schimmelgefahr. Für das Gericht ergibt sich daraus, dass auch das Anbringen der Latexfarbe durch die Beklagte fehlerhaft war. Es entstand ein Schaden, weil der Zustand des Objekts verschlechtert wurde durch die erhöhte Schimmelgefahr. Auch insoweit bestand ein Anspruch auf Beseitigung. Das Gericht ist von den Angaben des Zeugen [REDACTED] überzeugt. Der Zeuge sagte ruhig und klar aus. Er hat seine Kompetenz auch in seiner Aussage dargelegt. Anhaltspunkte für Zweifel gibt es nicht. Soweit die Beklagte irgendwelche Etiketten vorlegt, konnten diese die Angaben des Zeugen nicht entkräften. Zu Überzeugung des Gerichts handelt es sich bei dem Anstrich daher um sogenannte Latexfarben.

Aus alledem ergibt sich, dass durch die Anstriche Schäden verursacht wurden. Die Beklagte war

daher zu verurteilen, die Kosten für die Schadensbeseitigung zu tragen. Die Kosten ergibt sich aus dem vorgelegten Angebot vom 07.07.2022. Mit der Beseitigung der Latexfarbe war auch das grobe Verputzen der Wandflächen angemessen, somit ein Betrag von 3248 Euro. Die Beklagte war dementsprechend zu verurteilen diese Kosten zu tragen.

Nachdem der Kläger in seinem Abrechnungsschreiben die Kautionshöhe von 600,00 € aufgerechnet hatte, verblieb somit ein Gesamtbetrag von 2.648,00 €. Die Klage musste daher erfolgreich sein.

Die Widerklage war nur in Höhe von 153,23 € erfolgreich. Unstreitig hat die Beklagte beim Mietvertragsbeginn 600,00 € Kautionszahlung gezahlt. Die Kautionszahlung ist zu verzinsen. Für den 20 Jahreszeitraum waren 153,23 € Zinsen laut Kautionsrechner angefallen. Diese waren auszukehren. Das Gericht wertet den so nicht verständlichen Antrag der Widerklägerin so und berechnet mit dem Mietkautionsrechner eine Kautionszahlung einschl. Zinsen in Höhe von 753,23 Euro. Nachdem die Kautionsabrechnung vom 31.08.2022 (Anlage K6) konkret die Kautionszahlung von 600,00 € aufrechnete, war auf die Widerklage hin die angefallenen Zinsen für diesen Zeitraum der Beklagten zuzusprechen. Das restliche Kautionsverlangen ist durch die Kautionsabrechnung vom 31.08.2022 durch Aufrechnung erloschen.

Aus alledem ergibt sich, dass die Widerklage in Höhe von 153,23 € erfolgreich sein musste.

Die weitergehende Widerklage war abzuweisen.

Soweit die Klage 31,96 € als Kosten für den Haus- und Grundbesitzerverein geltend machen, war diese abzuweisen. Die Kosten waren nicht erforderlich. Die Beklagte wurde zu diesem Zeitpunkt bereits 2 mal zur Zahlung aufgefordert. Ein weiteres Aufforderungsschreiben des Haus- und Grundbesitzervereins war daher nicht erforderlich. Die angefallenen Kosten waren nicht zu Gunsten des Klägers zu berücksichtigen. Der Klage war insoweit abzuweisen.

Die Klageforderung war zu verzinsen ab 15.09., nachdem mit Schreiben vom 31.08.2022 eine Fristsetzung bis 14.09.2022 gesetzt wurde. Die Widerklageforderung war ab 01.09.2022 zu verzinsen, da die Kautionsabrechnung jedenfalls mit Schreiben vom 31.08.2022 erteilt wurde und damit die Zahlung der Restkautionszahlung fällig wurde.

Kosten:

§ 92 ZPO

Vorläufige Vollstreckbarkeit:

§§ 708 Nr. 11, 709, 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 Nürnberg-Fürth
Fürther Str. 110
90429 Nürnberg

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.

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

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- 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 be-

sondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

gez.

[REDACTED]
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 04.07.2023

gez.

[REDACTED]
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Für die Richtigkeit der Abschrift
Nürnberg, 05.07.2023

[REDACTED]
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig