

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Übergabeprotokoll hält Schäden abschließend fest!

Amtsgericht Leonberg, Urteil v. 14.12.2012, 7 C 676/12

Die Klägerin ist die ehemalige Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Sie verlangt von der Klägerin nach dem Ende des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 1.712 Euro. Die Beklagte hingegen verweigert die Rückzahlung der Mietkaution, da die Klägerin durch übermäßiges Rauchen Schäden in der Mietwohnung verursacht habe. Sie wendet insbesondere ein, dass die Abnutzung der Wohnung durch das Rauchen der Klägerin weit über jedes Maß der normalen Abnutzung hinaus ginge und nicht durch die bei Auszug üblichen normalen Malerarbeiten beseitigt werden könne. Durch intensives Dauerlüften habe die Mieterin die Rauchschiäden bewusst verschleiert. Das übermäßige Rauchen habe einen Schaden von 2.200 Euro verursacht. Mit diesem Betrag rechnet die Vermieterin gegen die Kautio auf.

Im bei der Rückgabe gefertigten Übergabeprotokoll wurde jedoch unter anderem wie folgt festgehalten: „In den Wohnräumen wurde zeitweise geraucht, keine Beschädigung feststellbar“.

Das Amtsgericht schloss sich im Wesentlichen der Klägerin an und entschied, dass die Vermieterin die Kautio zurückzahlen müsse.

Ein Anspruch im Hinblick auf die Beschädigung der Wohnung durch extensives Rauchen bestehe nicht, da im Übergabeprotokoll festgehalten wurde, dass keine Beschädigung feststellbar gewesen sei. Die schriftliche Erklärung im Rahmen des Abnahmeprotokolles stelle insofern ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne des § 397 Abs. 2 BGB dar. Aufgrund dieses negativen Schuldanerkenntnisses kann die Beklagte nunmehr nicht mehr vorbringen, die Klägerin habe die Mietwohnung schuldhaft beschädigt. Ein Anspruch der Beklagten, mit welchem sie gegenüber dem Anspruch der Klägerin auf Rückzahlung der Mietkaution aufrechnen kann, bestand daher nach Ansicht des Gerichts nicht, sodass letztendlich die Klägerin die Auszahlung der Mietkaution begehren durfte.

Fazit: Letztendlich eine für den scheidenden Mieter dankbare Entscheidung, die Rechtssicherheit verleiht. Gleichzeitig wird jedoch auch die große Bedeutung des Abnahmeprotokolls erneut betont. Denn das Urteil legt den Umkehrschluss nahe, dass ohne beiderseitig unterzeichnetes Abnahmeprotokoll kaum eine Möglichkeit besteht zu beweisen, dass ein vom Vermieter innerhalb der Frist des § 548 Abs.1 BGB behaupteter Mangel nicht durch den scheidenden Mieter verursacht wurde.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099