



Amtsgericht Cloppenburg

Vertr.	Frist not.		KR / ZfA	Mdr.:
RA	EINGEGANGEN			Kenn- nism.
SB	09. MAI 2014			Rück- spr.
Rück- spr.	Rechtsanwaltskanzlei Spangenberg			Zahl- ung
ZdA				Stell- ung.

Verkündet am 08.05.2014

21 C 142/14

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [Redacted] Garrel,
2. [Redacted] Garrel,

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte [Redacted]
[Redacted] Cloppenburg
Geschäftszeichen: [Redacted]

gegen

1. [Redacted] Garrel,
2. [Redacted] Garrel,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Kurt Spangenberg, Osterstraße 12,
49661 Cloppenburg,
Geschäftszeichen: 284/2013os1

hat das Amtsgericht Cloppenburg auf die mündliche Verhandlung vom 10.03.2014 durch die Richterin [REDACTED] für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten sich um rückständigen Mietzins sowie Schadensbeseitigungskosten hinsichtlich eines Mietobjektes in Beverbruch.

Zwischen den Parteien bestand gemäß Mietvertrag vom 28.07.2004 ein Mietverhältnis über ein Einfamilienwohnhaus in d. [REDACTED] in Beverbruch. Bei den Klägern handelt es sich um die Vermieter, bei den Beklagten um die Mieter. Die [REDACTED] Garrel eG (nachfolgend: Hausverwaltung) war als Maklerin und Hausverwaltung tätig. Mietbeginn war der 01.08.2004. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis zum 30.06.2013 und zogen Mitte April 2013 aus dem Mietobjekt aus.

Mit Schreiben vom 23.12.2008 schickte die Hausverwaltung den Beklagten einen Zusatz zum Mietvertrag zu. Darin wurde § 3 Punkt 1 des Mietvertrages wie folgt geändert: „Die Miete beträgt ab dem 01.01.2009 monatlich 200,00 €, da das Mietobjekt sehr alt ist und die Heizkosten demzufolge sehr hoch sind“. Neben der Miete waren gemäß § 3 Punkt 3 des Mietvertrages Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 100,00 € monatlich zu leisten. Die Beklagten zahlten zu Mietbeginn an die Kläger eine Mietkaution in Höhe von 450,00 €.

Ab März 2013 zahlten die Beklagten keinen Mietzins und keine Betriebskostenvorauszahlungen mehr. In der Vergangenheit waren keine Nebenkostenabrechnungen erstellt worden. Mit Schreiben vom 30. Juli 2013 übersandte die Hausverwaltung den Beklagten Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2010 - 2013. Die Hausverwaltung errechnete einen Erstattungsbeitrag der Beklagten in Höhe von 447,56 € für diesen Zeitraum. In dem Schreiben wurde des Weiteren darauf hingewiesen, das die Mieten für März und April 2013 noch offen seien. Es heißt dort: „Für den Monat März beträgt die Miete 300,00 €. Da Sie zum 15.04.2013 ausgezogen sind, beträgt die April-Miete 150,00 €, so dass sich ein offener Mietrückstand von

450,00 € ergibt. Aufgrund des Differenzbetrages zwischen Erstattung durch die Mietnebenkostenabrechnungen und der noch offenstehenden Mieten verbleibt somit ein offener Betrag in Höhe von 2,44 €“.

Mit Schriftsatz vom 17.07.2013 forderte die Prozessbevollmächtigte der Kläger die Beklagten, vertreten durch ihren Prozessbevollmächtigten, zur Beseitigung von Mängeln und Schäden an dem zurückgegebenen Mietobjekt unter Benennung einzelner Schäden bis zum 24. Juli 2013 auf. Des Weiteren wurde in dem Schriftsatz ausgeführt, dass die Miete für die Monate März bis Mitte Mai 2013 fällig und rückständig seien, insgesamt 1.042,00 €. Nebenkostenabrechnungen würden für die vergangenen drei Jahre erstellt werden. Die Beklagten nahmen keine Zahlungen vor.

Mit Schriftsatz vom 29.11.2013 haben die Kläger Klage erhoben.

Die Kläger behaupten, zwischen den Parteien sei eine Miete in Höhe von 425,00 € pro Monat inklusive 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung vereinbart gewesen. Die Kläger meinen, ihnen stünde noch offene Miete in Höhe von 594,44 € zu, da ihnen die Beklagten für die Monate März bis Mitte Mai 2013 1.042,00 € schulden würden abzüglich eines Guthabens in Höhe von 447,56 € aus den Nebenkostenabrechnungen 2010 bis 2013. Die Kläger behaupten, zwischen den Parteien sei vereinbart gewesen, dass keine Nebenkostenabrechnung erstellt werden müsste. Die Kläger behaupten, die Beklagten hätten das Mietobjekt in nicht ordnungsgemäßem Zustand zurückgegeben. Die Beklagten seien zum Rückbau von zwei Türen in wieder zwei Fenster im Südgiebel der Garage verpflichtet. Die Beklagten hätten Schäden am Mauerwerk der Garage (Kostenvoranschlag: 4.468,13 €) sowie an der Treppe im Haus (Kosten: 1.080,00 €) herbeigeführt und zu ersetzen. Des Weiteren hätten die Beklagten im Bad einen Riss im Waschbecken (geschätzte Kosten zur Wiederherstellung: 150,00 €) sowie einen Riss in der Wandfliese (geschätzte Kosten: 200,00 €) herbeigeführt. Die Beklagten hätten Heizöl von 2.000 Litern bei ihrem Einzug vorgefunden und eine ebenso große Menge bei Rückgabe der Wohnung vorhalten müssen (errechnete Kosten: 1.737,40 €). Die Beklagten hätten eine defekte Scheibe im Kinderzimmer zu ersetzen (Kosten: 92,25 €) sowie durchlöchernte Fensterrahmen wiederherzustellen (geschätzte Kosten: 500,00 €). Die Beklagten hätten eine große Fuge im Laminat-Fußboden zu beseitigen (geschätzte Kosten: 100,00 €). Des Weiteren hätten die Beklagten drei Klapppfosten bei der Auffahrt entfernt; diese seien wiederherzustellen (geschätzte Kosten: 300,00 €). Die Beklagten behaupten, die Reparatur der vorgenannten Schäden mit Ausnahme des Rückbaus der Garage hinsichtlich der zwei Türen wiederum in

zwei Fenster ließe Kosten in Höhe von 8.627,78 € entstehen. Die Kläger meinen, ihnen stünde ein rechtliches Interesse daran zu, feststellen zu lassen, dass darüber hinaus entstehende Aufwendungen ebenfalls von den Beklagten hinsichtlich der Schadensbeseitigung zu erstatten seien.

Die Kläger beantragen,

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verpflichten, an die Kläger als Gesamtgläubiger rückständigen Mietzins in Höhe von 594,44 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 08.08.2013 zu zahlen,
2. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an die Kläger als Gesamtgläubiger 8.627,78 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu bezahlen,
3. festzustellen, dass die Beklagten gesamtschuldnerisch verpflichtet sind, den Klägern sämtliche über 8.627,78 € hinausgehenden Aufwendungen und Schäden zu ersetzen, die durch die Beseitigung der Schäden und Mängel am Mietobjekt Großenknetener Straße 26 in Beverbruch aus Anlass der Beendigung des Mietverhältnisses mit den Beklagten entstehen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten meinen, lediglich Mietzins für die Monate März und bis Mitte April 2013 in Höhe von insgesamt 300,00 € den Klägern zu schulden. Die Kläger meinen, die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2010 - 2013 seien nicht ordnungsgemäß und sie hätten daher einen Gegenanspruch gegen die Beklagten auf Rückzahlung der geleisteten Nebenkostenvorschüsse für 38 Monate in Höhe von 3.800,00 €. Die Beklagten behaupten, die Treppe sei nach dem Auszug der Beklagten bearbeitet worden. Die defekte Kinderzimmerscheibe hätten sie selber besorgt, diese jedoch nicht mehr einbauen können, da die Kläger den Austausch bereits vorgenommen gehabt hätten.

Mit Schriftsatz vom 17.01.2014 haben die Beklagten gegen die Ansprüche der Kläger auf rückständigen Mietzins die Aufrechnung erklärt mit Forderungen auf Rückzahlung der geleisteten Nebenkostenvorschüsse in Höhe von 3.800,00 € sowie Rückzahlung der Kaution in Höhe von 450,00 €.

In der mündlichen Verhandlung vom 10.03.2014 ist Beweis erhoben worden durch Vernehmung der Zeugen [REDACTED]. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 10.03.2014 verwiesen. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Klage ist zum Teil unzulässig und im Übrigen unbegründet.

1. Klagforderung zu 1)

Die zulässige Klage hinsichtlich der Geltendmachung eines Mietrückstandes in Höhe von knapp 600,00 € ist unbegründet. Den Klägern steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf rückständigen Mietzins zu.

Grundsätzlich ergibt sich zwar ein Anspruch der Kläger aus § 535 Abs. 2 BGB. Denn zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis und die Beklagten haben unstreitig ab März 2013 keinerlei Mietzins- oder Nebenkostenvorauszahlungen mehr vorgenommen. Der Anspruch der Kläger bestand jedoch ursprünglich allein in Höhe von 2,44 €. Vorliegend war die [REDACTED] Garrel eG als Hausverwaltung für die Abwicklung des Mietverhältnisses zuständig, wie die Kläger vorgetragen haben und auch die Zeugin [REDACTED] ausgesagt hat. Insofern ist das Gericht der Überzeugung, dass hier allein das Schreiben der Hausverwaltung vom 30.07.2013 maßgeblich ist, wonach noch ein offener Mietrückstand in Höhe von 2,44 € berechnet worden ist (Anlage B 2). In dem Schreiben ist explizit ein offener Mietrückstand in Höhe von 450,00 € ausgewiesen, von dem das Nebenkostenguthaben in Höhe von 447,56 € abgezogen wurde. Dies ergibt den Betrag von 2,44 €. Soweit die Kläger behaupten, zwischen

den Parteien sei eine Miete in Höhe von 425,00 € pro Monat vereinbart und der Mietzins sei bis Mai 2013 zu zahlen gewesen, ist das zur Überzeugung des Gerichts nicht nachgewiesen worden. Neben der Tatsache, dass in dem Zusatzmietvertrag vom 23.12.2008 (Anlage B 1) ausdrücklich aufgrund der hohen Heizkosten ein Mietzins in Höhe von 200,00 EUR zwischen den Parteien vereinbart worden ist und die Hausverwaltung auch mit Schreiben vom 30.07.2013 allein von diesem Mietzins zzgl. 100,00 € monatlicher Nebenkostenvorauszahlung ausgegangen ist, ist für das Gericht nachgewiesen, dass nur ein solcher von den Beklagten geschuldet war. Die von den Klägern behauptete Miete von 425,00 € inklusive 100,00 € Nebenkostenvorauszahlung ist zudem unschlüssig, da die Beklagten unstreitig bis Februar 2013 300,00 € auf das Bankkonto gezahlt haben, so dass eine monatliche Barzahlung von 225,00 € insgesamt eine Miete von 525,00 € ergeben würde. Unstreitig hat zwar das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung zum 30.06.2013 geendet. Unstreitig ist aber auch, dass die Beklagten vorzeitig ausgezogen sind und da die Hausverwaltung das Mietende ausweislich des Schreibens vom 30.07.2013 zu Mitte April 2013 angenommen hat, ist auch nur dieses hier maßgeblich. Somit war Miete lediglich i.H.v. 2,44 € offen.

Den Klägerin steht jedoch vorliegend auch kein Anspruch auf die 2,44 € gegen die Beklagten zu. Denn diese haben wirksam die Aufrechnung mit ihrer Kautions i.H.v. 450,00 €, welche ab 2004 zu verzinsen war, erklärt. Gemäß § 389 BGB ist der Anspruch der Kläger auf Zahlung rückständiger Miete i.H.v. 2,44 € damit durch Aufrechnung erloschen.

2. Klagforderung zu 2)

Die zulässige Klage hinsichtlich der Vorschusszahlung zur Schadensbeseitigung i.H.v. ca. 8.600,00 € ist unbegründet. Den Klägern steht gegen die Beklagten kein entsprechender Schadensersatzanspruch zu.

Grundsätzlich haben die Kläger zwar einen Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 535, 546, 280 Abs. 1, 281 BGB. Zur Überzeugung des Gerichts haben die Beklagten jedoch lediglich die beschädigte Wandfliese (und gegebenenfalls das beschädigte Waschbecken) im Bad sowie die Entfernung der drei Klapppfosten zu verantworten. Aufgrund des erforderlichen Abzuges „Neu für Alt“ übersteigt der Schadensersatzanspruch nicht die von den Beklagten geleistete Mietkaution in Höhe von 450,00 € zzgl. Zinsen ab 2004 abzüglich rückständiger Miete i.H.v. 2,44 €. Hierzu im Einzelnen:

a)

Soweit die Kläger behaupten, Schäden am Mauerwerk seien durch Pferdehalterungen der Beklagten entstanden, so ist dies durch die Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts widerlegt worden. Der Zeuge [REDACTED], ein Nachbar des Mietobjektes, hat glaubhaft ausgesagt, dass der große Riss im Mauerwerk bereits zu seiner Kindheit in der Garage bestanden habe, also zu einem Zeitpunkt, als die Beklagten noch nicht Mieter des Mietobjektes waren. Das Gericht hat keinerlei Anhaltspunkte an der Glaubwürdigkeit des Zeugen zu zweifeln. Auch der Zeuge [REDACTED], der Vormieter der Beklagten, hat ausgesagt, dass an dem Mietobjekt viele Aufräum- und Renovierungsarbeiten notwendig gewesen seien. Solche habe er an der Garage nicht durchgeführt, welches er u.a. damit begründete, dass er die Garage nicht benutzt habe. Der Zeuge [REDACTED] sagte auch, dass der Beton an den Fenstern in der Garage spröde und aufgeplatzt gewesen sei und „sicherlich nicht in einem sehr guten Zustand“. Dies alles hat zur Überzeugung des Gerichts geführt, die spontane Zeugenaussage des Zeugen [REDACTED] über das Vorhandensein des Risses vor Einzug der Beklagten als glaubhaft zu bewerten. Dem weiteren Beweisangebot der Kläger im Schriftsatz vom 16.04.2014 war nicht mehr zu folgen, da dieses verspätet war und als solches von den Beklagten gerügt wurde. Schriftsatznachlass war allein auf den Schriftsatz der Beklagten vom 03.03.2014 gewährt worden, in dem keine neuen Tatsachen zu dem Riss im Giebel vorgetragen worden waren.

b)

Hinsichtlich der Schäden an der Treppe hat die Beweisaufnahme ebenfalls zur Überzeugung des Gerichts geführt, dass, wie von den Beklagten vorgetragen, nach deren Auszug Baumaßnahmen an der Treppe vorgenommen worden sind. Dies hatte der Zeuge [REDACTED], der die Maßnahmen durchgeführt hat, bestätigt. Bei dem Zeugen [REDACTED] handelt es sich nicht um einen Treppenbauer, sondern um einen Malermeister, während der Beklagte zu 1. ein Tischler ist. Der Nadelvlies, der sich jetzt auf der Treppe befindet, ist von dem Zeugen [REDACTED] befestigt worden. Sofern die Kläger rügen, dass die von den Beklagten verwendeten Gewindestangen zur Befestigung der Treppe im Gegensatz zu den von dem Zeugen [REDACTED] verwendeten Treppenbolzen nicht ordnungsgemäß gewesen seien, hat sich dies für das Gericht nicht bestätigt. Der Zeuge [REDACTED] hat insofern ausgesagt, dass die jetzt verwendeten Treppenbolzen optisch schöner gewesen seien. Aufgrund einer optischen Schönheit erscheint keine Schadensbeseitigungsmaßnahme erforderlich. Inwieweit die von den Beklagten verwendeten Gewindestangen zu lang waren, ist nicht eindeutig nachgewiesen. Jedenfalls die von den Klägern eingereichten Lichtbilder sind dahingehend nicht aussagekräftig, da diese nach Aussage des Zeugen [REDACTED] zu einem Zeitpunkt gemacht worden sind, nachdem er den Nadelvlies

auf der Treppe befestigt und die Gewindestangen nur noch provisorisch eingeschraubt hatte, da ihm die Treppenbolzen noch nicht zur Verfügung gestanden hatten. Doch selbst wenn die Gewindestangen länger als die jetzigen Treppenbolzen gewesen sein sollten, so liegt darin zur Überzeugung des Gerichts kein zu beseitigender Mangel vor. Denn der Zeuge [REDACTED] hat ausgesagt, dass eine Verletzungsgefahr grundsätzlich nicht gegeben war, da die Stangen auf Höhe des Handlaufs, ca. 5 cm von der Außenkante entfernt, angebracht seien. Insofern hatte der Austausch der Gewindestangen mit den Treppenbolzen zur Überzeugung des Gerichts lediglich eine optische Funktion, so dass ein Mangelbeseitigungsanspruch der Kläger nicht gegeben ist.

c)

Hinsichtlich des Heizöls ist die Beweisaufnahme insofern ergiebig gewesen als der Zeuge [REDACTED] der Vormieter der Beklagten, glaubhaft ausgesagt hat, dass in dem Heizöltank, als er ausgezogen sei, nur noch eine ganz geringe Menge Öl vorhanden gewesen sei. Der Kauf von 2.000 Liter Heizöl durch die Beklagten ist damit nicht geschuldet.

d)

Hinsichtlich der gerissenen Wandfliese im Bad ist das Gericht aufgrund der Beweisaufnahme zur Überzeugung gelangt, dass dies ein Schaden ist, der von den Beklagten verursacht worden ist. Der Zeuge [REDACTED] hat insofern glaubhaft ausgesagt, dass das Bad vor seinem Einzug erst neu erstellt worden sei und in der knapp einjährigen Bewohnung des Mietobjektes weder von ihm, seiner Frau noch seinem Säugling beschädigt worden sei. Das Gericht hat keine Anhaltspunkte, an dieser Zeugenaussage zu zweifeln.

e)

Hinsichtlich des Risses im Waschbecken ist zwar bereits fraglich, ob es sich hierbei um einen relevanten Substanzschaden im Gegensatz zu einem lediglich der Schönheitsreparatur zuzuordnenden Schaden handelt (vgl. hierzu etwa Hannemann/Wiegner, Münchener Anwalts- handbuch Mietrecht, 3. Aufl., § 19 Rdnr. 103, 104). Insofern haben die Kläger nicht substantiiert vorgetragen bzw. den Schaden nicht durch Lichtbilder belegt. Doch selbst wenn ein Substanzschaden vorgelegen haben sollte, der aufgrund der glaubhaften Zeugenaussage des Zeugen [REDACTED] bei dessen Auszug noch nicht gegeben sein sollte, ist zu beachten, dass das Waschbecken in einer Rechnung aus dem Jahr 2003 lediglich mit 36,00 € anstelle der nun-

mehr von den Klägern begehrten 150,00 € ausgewiesen ist. Insofern handelt es sich in der Höhe nicht um einen sehr hohen Schadensposten.

f)

Hinsichtlich der defekten Kinderzimmerfensterscheibe ist für das Gericht nachgewiesen, dass die Beklagten selber diese Scheibe austauschen wollten. Dies ist durch die von den Beklagten eingereichten Lichtbilder, insbesondere der WhatsApp-Nachricht an die Zeugin [REDACTED] vom 06.06.2013, nachgewiesen. Auch die Zeugin [REDACTED] eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung, hat in der Beweisaufnahme glaubhaft ausgesagt, dass die Beklagte zu 2. ihr im Telefonat, welches die Zeugin am 16.05.2013 während der im Beisein der Kläger stattfindenden Übergabe an die Nachmieter mit der Beklagten zu 2. geführt hatte, zugesichert habe, die Scheibe auszutauschen. Da die Kläger somit die Schadensbeseitigung durch die Beklagten verhindert haben, können sie keine Schadensbeseitigungskosten von den Beklagten verlangen.

g)

Hinsichtlich der durchlöcherten Fensterrahmen hat die Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass diese Löcher nicht durch die Beklagten verursacht worden sind. Der Zeuge [REDACTED] hat insofern glaubhaft ausgesagt, dass sich diese Löcher bereits bei seinem Einzug in dem Objekt befunden hätten. Hier hätten Gardinen seiner Vormieter bzw. -eigentümer gehangen. Er habe zum Teil die Gardinen hängen lassen und zum Teil die Gardinen entfernt. Die Löcher verblieben in den Fensterrahmen. Ein von den Beklagten verursachter Schaden des Mietobjektes ist damit nicht gegeben.

h)

Hinsichtlich der von den Klägern gerügten Fuge im Boden hat ebenfalls die Beweisaufnahme ergeben, dass eine solche nicht von den Beklagten verursacht worden ist. Der Zeuge [REDACTED] hat ausgesagt, dass zu keiner Zeit Leisten zur Verdeckung von Fugen im Mietobjekt gewesen seien. Insofern kann auch nicht von den Beklagten verlangt werden, eine solche nun einzubauen.

i)

Hinsichtlich der Klapppfosten haben die Beklagten selber zugegeben, diese aus ihrer ursprünglichen Halterung entfernt zu haben. Insofern erscheint hier eine Erstattungspflicht der

Aufwendungen zur Wiederherstellung der drei Klapppfosten auf dem Mietgrundstück angemessen.

j)

Für den Rückbau der zwei Türen in wieder zwei Fenster im Südgiebel der Garage haben die Kläger keinen Vorschuss eingefordert. Insofern war der Vortrag der Kläger in der Hinsicht auszulegen, dass dieser Rückbauanspruch von der Klagforderung zu 3) umfasst werden sollte.

k)

Hinsichtlich der Schadenshöhe bzgl. der Instandsetzung der Wandfliese und gegebenenfalls des Waschbeckens jeweils im Bad sowie der drei Klapppfosten ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls ein Abzug „Neu für Alt“ vorzunehmen ist. Die von den Beklagten geleistete Mietkaution in Höhe von 450,00 € (abzüglich 2,44 € Mietrückstand) reicht daher nach Schätzung des Gerichts aus, die vorgenannten Schäden am Mietobjekt zu beseitigen. Ein darüber hinausgehender Anspruch der Kläger besteht nicht, so dass die Klage hinsichtlich der Klagforderung zu 2) abzuweisen war.

3. Klagforderung zu 3)

Die Klage hinsichtlich des Antrags, festzustellen, dass die Beklagten zur Übernahme aller weiteren Kosten und Aufwendungen zur Beseitigung der Schäden am streitgegenständlichen Mietobjekt verpflichtet sind, ist bereits nicht zulässig. Vorliegend fehlt das erforderliche Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO.

Soweit der Rückbau der zwei Türen in wieder zwei Fenster im Südgiebel der Garage gefordert wird, hätte hier ebenfalls ein Kostenvoranschlag eingeholt werden können, so dass eine Leistungsklage hätte erhoben werden können. Die Feststellungsklage ist dazu subsidiär. Im Übrigen dürfte keine Rückbaupflicht bestehen, da es sich bei dem Umbau um einen sog. rechtmäßigen Umbau gehandelt hat (vgl. insofern Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 546 Rdnr. 44). Zum einen haben die Kläger dem Umbau nicht widersprochen und zum anderen waren die ursprünglichen Fenster nach übereinstimmenden Aussagen der Zeugen [REDACTED] und [REDACTED] in einem solchen Zustand, dass eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu einer Verschlechterung des Mietobjektes geführt hätte.

Weitere, über die mit dem Leistungsantrag in der Klagforderung zu 2) geltend gemachten, den Klägern vermeintlich entstehende Schadensbeseitigungskosten sind nicht ersichtlich.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Oldenburg, Elisabethstraße 7, 26135 Oldenburg.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.


Richterin