



2. Der Kläger trägt auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.  
Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,-- € abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

## Tatbestand

Der Kläger macht gegen die Beklagten Schadensersatz aus einem beendeten Wohnraummietverhältnis geltend, die Beklagten machen widerklagend einen Kautionsabrechnungsanspruch geltend.

Der Kläger war Vermieter, die Beklagten Mieter einer Dachgeschosswohnung des Anwesens ■■■■■ ■■■■■ in Neulußheim. Dem Mietverhältnis lag ein schriftlicher Mietvertrag vom 21.06./19.06.2012 zugrunde. Das Mietverhältnis endete auf Grund Kündigung der Beklagten am 31.01.2014.

Der Kläger trägt vor, die Beklagten hätten die Wohnung nicht im vertraglich vereinbarten einwandfreien Zustand zurückgegeben. Es seien diverse Mängel in der Wohnung vorhanden, die von den Beklagten zu vertreten seien und die sie trotz Aufforderung nicht behoben hätten. In allen Räumen seien die Wände in bunten Farben gehalten gewesen (gelb, grün, rot). Dies sei nicht akzeptabel, da sich die Farben nicht einfach wie bei Weißtönen überstreichen ließen. In der Diele sei eine Fliese gesprungen, in der Küche eine weitere Fliese sowie eine weitere Fliese weise einen Haarriss auf und die Sockelleisten fehlten. Im Wohnzimmer weise das Fenster oben an der Innenseite drei Nägel auf, die Außenseite ein Bohrloch. Im Schlafzimmer weise der Fensterrahmen diverse Bohrlöcher auf, die mit Fensterspachtelmasse überdeckt seien. Im Kinderzimmer weise der Laminatboden Farbrückstände auf sowie die Tür auf der Innenseite Mitte oben zwei Bohrlöcher. In der Küche sei der bei Einzug angeschlossene Herd nicht angeschlossen gewesen, das Ceran-

kochfeld nur lose eingesetzt gewesen und die Abschlussleisten der Arbeitsplatte hätten gefehlt. Es hätten Bohrlöcher in der Holzdecke im Bereich des Fensters durch Anbringung eines Rollos und am Hängeschrank links neben der Abzugshaube hätten sich zwei Bohrlöcher oben rechts befunden. Am Schrank habe das dritte frei angebrachte Ablagefach gefehlt. Die Einlegeböden des Kühlschranks hätten gefehlt, die Blenden unterhalb der Schränke hätten gefehlt genauso wie ein Schalter am Herd. Im Wohnzimmer hätten sich diverse Bohrlöcher befunden. Am Heizkörper seien Farbabplatzungen vorhanden. Der Türrahmen sei an der Innenseite in der Ecke oben rechts beschädigt. Im Schlafzimmer habe die Türe an der Außenseite einen Riss unten rechts, die Innenseite Farbrückstände unten rechts. Im Kinderzimmer sei die Tür mit Kleberückständen verunreinigt. Am Balkonglasdach/Querträger befänden sich gespachtelte Bohrlöcher. Demgegenüber habe laut Abnahmeprotokoll vom 24.07.2012 bei Beginn des Mietverhältnisses lediglich die Kinderzimmertür Gebrauchsspuren aufgewiesen, es sei lediglich eine Fliese im Eingangsbereich gerissen gewesen. Die Kosten für den fehlenden Laminatbereich beliefen sich auf 200,-- €, für die Glasböden des Kühlschranks pro Boden auf 30,-- €, gesamt damit auf 90,-- € und für den Anschluss des Herdes fielen weitere 300,-- € an sowie den Tausch der Bodenfliesen weitere 150,-- €. Weiterhin legt der Kläger Kostenvoranschläge vor bzgl. angeblich erforderlicher Malerarbeiten über 1.850,36 €, über erforderliche Holzarbeiten bzgl. Fußbodenleisten und Küchensanierung usw. über 2.850,-- €, sowie bzgl. des beschädigten durchbohrten Fensters einen Kostenvorschlag über 392,-- €. Ein Abzug neu für alt falle nicht an. Zur Abrechnung der von den Beklagten geleisteten Mietkaution sei der Kläger nicht verpflichtet, da noch die Abrechnung der Heizperiode 2014 ausstehe. Hier sei mit einer Nachzahlung zu rechnen.

Nachdem der Kläger zum Termin zur mündlichen Verhandlung am 21.01.2015 trotz ordnungsgemäßer Ladung unentschuldigt nicht erschienen war, erging auf Antrag der Beklagten gegen den Kläger Versäumnisurteil. Hiergegen hat der Kläger form- und fristgerecht Einspruch eingelegt.

Der Kläger beantragt nunmehr,

Aufhebung des Versäumnisurteils und Abweisung der Widerklage

und beantragt

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 5.832,36 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit 05.06.2014 sowie vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 571,44 € zu bezahlen.

Die Beklagten beantragen,

das Versäumnisurteil aufrecht zu erhalten, in dem die Klage abgewiesen und der Kläger verurteilt wurde, den Beklagten eine Abrechnung über die an ihn bezahlte Mietkaution zu erteilen.

Die Beklagten tragen vor, soweit der Kläger angeblichen Schadensersatz bzgl. Laminat, Glasböden, Kühlschrank, Herd und Bodenfliesen in Höhe von insgesamt 739,50 € geltend mache, sei keinerlei Schätzungsgrundlage vorhanden. Angaben zu einem Abzug „neu für alt“ fehlten generell. Die Wohnung sei im übrigen in nicht renoviertem Zustand übergeben worden. Eine Auszugsrenovierung sei nicht geschuldet gewesen. Der Herd und Kühlschrank seien bei Anmietung der Wohnung nicht angeschlossen gewesen und hätten sich im Keller befunden. Bei Auszug seien die Geräte vom Keller in die Wohnung verbracht, aber nicht angeschlossen worden. Die Fliese im Flur sei bereits bei Einzug beschädigt gewesen. Dasselbe gelte für die Fliese in der Küche. Die Wohnung habe sich bereits bei Einzug der Beklagten in den Farben befunden, in denen sie zurückgegeben worden sei, also gelb, grün und rot. Nagellöcher in Fenstern und Bohrlöcher im Schlafzimmer seien bereits bei Einzug und Übergabe an die Beklagten vorhanden gewesen. Die Fenster seien im übrigen knapp 30 Jahre alt. Der Kläger müsse sich daher einen erheblichen Abzug „neu für alt“ anrechnen lassen. Es werde bestritten, dass der Kläger für das Wohnzimmerfenster überhaupt Schadensersatz fordern könne. Nicht nachvollziehbar sei, warum eine Holzdecke in der Küche ausgebaut werden müsse und teure Türblätter zum Preis von 436,-- € netto

bezahlt werden sollen. Rote Farbrückstände am Boden stammten nicht von den Beklagten. Dasselbe gelte für Beschädigungen am Türrahmen des Kinderzimmers und Kleberückstände an dieser Tür. Bislang habe der Kläger über die geleistete Mietkaution in Höhe von 1.100,-- € nicht abgerechnet, obwohl das Mietverhältnis am 31.01.2014 beendet worden sei. Auf eine ordnungsgemäße Abrechnung hätten die Beklagten Anspruch.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet, die Widerklage begründet.

Soweit der Kläger Schadensersatzansprüche bzgl. des beschädigten Laminatbodens über 200,-- €, der Glasböden des Kühlschranks über 90,-- €, bzgl. des Herdes über 300,-- € und bzgl. der angeblich beschädigten Fliesen über 150,-- € geltend macht, kann dahinstehen, ob die behaupteten Beschädigungen durch die Beklagten verursacht wurden. Eine Schätzung der Höhe des Schadens ist bereits deshalb nicht möglich, weil der Kläger konkrete Tatsachen für eine gerichtliche Schätzung nicht vorgetragen hat, obwohl er hierzu seitens der Beklagten aufgefordert wurde.

Dem Kläger steht ein Schadensersatzanspruch wegen angeblich durchzuführender Malerarbeiten über einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.850,36 € gemäß Kostenvoranschlag vom 12.02.2014 gegen die Beklagten nicht zu.

Eine Verpflichtung der Beklagten zur Renovierung der Wohnung bei Auszug bestand nicht, da die Wohnung unstreitig unrenoviert übergeben wurde und darüberhinaus Renovierungsfristen während der Mietzeit zwischen den Parteien nicht wirksam vereinbart wurden. Der Mietvertrag enthält eine starre Renovierungsfristregelung, ohne auf den Zustand der Wohnung Rücksicht zu nehmen. Diese Klausel ist daher unwirksam.

Dem Kläger steht auch kein Anspruch auf angeblich erforderliche Malerarbeiten auf Grund § 17 Ziff. 5 des schriftlichen Mietvertrages zu. Die Beklagten haben vorgetragen, dass die Wohnung bei Einzug der Beklagten bereits in den bunten Farben gestrichen gewesen sei. Darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass dies nicht der Fall war, ist der Kläger, der behauptet, einen Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu haben. Eine Beweislastumkehr zu Lasten der Beklagten ergibt sich nicht aus dem Übergabeprotokoll vom 24.07.2012. Dort ist der Zustand der Mietwohnung hinsichtlich des Farbanstriches gerade nicht festgehalten, so dass der Kläger hieraus keine Rechte für sich ableiten kann.

Soweit der Kläger gemäß Kostenvoranschlag vom 29.04.2014 von den Beklagten angeblich erforderliche Kosten für durchzuführende Holzarbeiten verlangt, steht dem Kläger aus insoweit ein Anspruch nicht zu. Weder besteht, wie bereits oben ausgeführt, eine Renovierungspflicht der Beklagten noch kann der Kläger die behaupteten Kosten auf Grund eines ihm angeblich zustehenden Schadensersatzanspruches verlangen. Zu dem behaupteten Anspruch fehlt substantiierter Vortrag des Klägers. Insbesondere ergibt sich aus dem Vortrag des Klägers nicht, welche konkreten von den Beklagten zu vertretenden Schäden den Austausch von Fußbodenleisten eines Wandabschlussprofiles, einer Sockelblende sowie einer Abschlusskante der Arbeitsplatte in der Küche sowie der Ersatz eines Türblattes und Ersatz eines Glases sowie der Ausbau der Holzdecke in der Küche und eine Deckenverschalung erforderlich machen. Im übrigen fehlt auch hier jeglicher Vortrag zu einem Abzug neu für alt.

Auch insoweit, als der Kläger Schadensersatz fordert für den Austausch eines Wohnzimmerfensters, kann er mit seiner Klage nicht durchdringen. Der Vortrag der Beklagten, das Wohnzimmerfenster sei bereits 30 Jahre alt, wurde von dem Kläger nicht in Abrede gestellt. Angesichts dieses Umstandes wäre Vortrag dazu erforderlich gewesen, dass ein Austausch des Fensters tatsäch-

lich erforderlich war auf Grund von den Beklagten zu vertretender Schäden als auch Vortrag zu einem etwaigen Abzug neu für alt.

Den Beklagten steht ein Anspruch auf Abrechnung der unstrittig geleisteten Mietkaution über 1.100,-- € gegen den Kläger zu. Ein Einbehaltungsrecht zugunsten des Klägers in Bezug auf noch ausstehende Nebenkosten besteht nicht, da der Kläger die vom Gesetz vorgegebene Abrechnungsfrist von maximal 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes nicht eingehalten hat, obwohl er in diesem Zeitraum hätte abrechnen können. Dass dies nicht möglich gewesen wäre, trägt der Kläger nicht vor.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Ziff. 11, 711 Satz 1 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 Mannheim  
A 1, 1  
68159 Mannheim

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.

Theuerl-Neubeck  
Richterin am Amtsgericht

Verkündet am 24.04.2015

Smith, JFAng'e  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Beglaubigt  
Schwetzingen, 15.05.2015



Smith  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt  
- ohne Unterschrift gültig



über die an ihn bezahlte Mietkaution, betreffend das ehemalige zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis über die Wohnung in der [REDACTED] in 68809 Neulußheim zu erteilen.

3. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung steht dem Kläger der Einspruch zu. Der Einspruch kann binnen einer Notfrist von **zwei Wochen** bei dem

Amtsgericht Schwetzingen  
Zeyherstraße 6  
68723 Schwetzingen

eingelegt werden.

Die Frist beginnt mit der Zustellung des Urteils.

Der Einspruch ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Er kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Die Einspruchsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das der Einspruch gerichtet wird, und die Erklärung enthalten, dass gegen dieses Urteil Einspruch eingelegt werde. Soll das Urteil nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

In der Einspruchsschrift, jedenfalls aber innerhalb der Einspruchsfrist, hat die Partei ihre Angriffs- und Verteidigungsmittel (z.B. Einreden und Einwendungen gegen den gegnerischen Anspruch, Beweisangebote und Beweiseinreden) mitzuteilen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es äußerst wichtig ist, die Angriffs- und Verteidigungsmittel innerhalb der Einspruchsfrist vorzubringen. Wird die Frist versäumt, besteht die Gefahr, dass der Partei jegliche Verteidigung abgeschnitten und in dem Prozess nur auf Grundlage des gegnerischen Sachvortrags entschieden wird. Ein verspätetes Vorbringen wird vom Gericht nur zugelassen, wenn sich dadurch der Rechtsstreit nicht verzögert oder wenn die Partei die Verspätung genügend entschuldigt. Verspätete verzichtbare Rügen, die die Zulässigkeit der Klage betreffen, können nur bei genügender Entschuldigung der Verspätung zugelassen werden.

**Der Prozess kann also allein wegen der Versäumung der Frist zur Mitteilung der Angriffs- und Verteidigungsmittel verloren werden.**

Erscheint die Frist für die Mitteilung von Angriffs- und Verteidigungsmitteln (nicht für den Einspruch selbst) als zu kurz, kann vor ihrem Ablauf eine Verlängerung beantragt werden. Die Frist kann nur verlängert werden, wenn dadurch der Rechtsstreit nicht verzögert wird oder wenn erhebliche Gründe dargelegt werden.

Theuerl-Neubeck  
Richterin am Amtsgericht

Anstelle der Verkündung zugestellt an  
die Klagepartei am  
die beklagte Partei am

Fabry, Alnsp'in  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle