

Leitsatz

1. Absandungen und Abblätterungen bei nicht imprägnierten Naturstein-Fliesen im Bad aufgrund der Verwendung von Duschgelen und Shampoos sind kein von den Mietern zu ersetzender Schaden (§§ 241, 280, 281 BGB) sondern Abnutzungen im Sinne von § 538 BGB.

2. Zur Frage der Beweislast bei Feuchtigkeits- und Schimmelferscheinungen in einer Wohnung.

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand einen Betrag in Höhe von 4.435,50 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2014 zuzüglich bereits ausgerechnete 34,02 Euro Kautionszinsen zu zahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage - soweit sie nicht bereits zum Teil zurückgenommen wurde - abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte vorab die durch die Beweisaufnahme gemäß den Beweisbeschlüssen vom 07.12.2015 und 05.01.2016 entstandenen Sachverständigenkosten zu tragen. Von den übrigen Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu 1.) und 2.) als Gesamtschuldner 13% zu tragen. Die Beklagte hat von den übrigen Kosten des Rechtsstreits 87% zu tragen.

4. Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags.

Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten im Kostenpunkt durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert des Rechtsstreits wird auf insgesamt 5.103,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand

1 Die Kläger zu 1.) und 2.) begehren als Gesamtgläubiger von der Beklagten die Rückzahlung der im Dezember des Jahres 2011 gezahlten Betriebskosten-Vorauszahlung in Höhe von 226,80 Euro sowie die Rückzahlung der von ihnen an die Beklagte geleisteten Mietkaution/-sicherheit in Höhe von 4.536,00 Euro nebst Zinsen.

- 2 Aufgrund des „Mietvertrag für Wohnungen“ vom 20.07.2011 - Anlage K 1 (Blatt 6 bis 11 der Akte) - schlossen die Prozessparteien über die in dem Anwesen N... (nunmehr: Z...) in B..., im ersten Obergeschoss gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Korridor/Diele, 1 Bad und 1 Toilette mit Bad/Dusche sowie 1 Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 189 m² ein auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietrechtsverhältnis mit Beginn zum 15.10.2011.
- 3 Gemäß § 3 dieses Mietvertrages betrug die monatliche Netto-Kaltniete 1.512,00 Euro zuzüglich eines monatlich zu zahlenden Betriebskostenvorschusses in Höhe von 226,80 Euro, mithin eine Brutto-Miete von 1.738,80 Euro.
- 4 Die Kläger zu 1.) und 2.) leisteten im Übrigen unstreitig eine Bar-Mietkaution/-sicherheit in Höhe von 4.536,00 Euro an die Beklagte.
- 5 Mit Schreiben vom 18.12.2011 - Anlage K 9 -, E-Mail vom 23.12.2011 - Anlage K 10 -, Schriftsätzen vom 28.12.2011 - Anlage K 11 und K 12 -, E-Mail's vom 31.01.2012 und 09.02.2012 - Anlage K 13 -, Schriftsätzen vom 04.03.2012 und 23.03.2012 - Anlage K 14 und K 15 -, E-Mail vom 30.04.2012 - Anlage K 16 -, Schriftsätzen vom 07.05.2012, 17.06.2012, 26.07.2012, 30.07.2012, 22.08.2012, 31.08.2012 und 25.09.2012 - Anlagen K 17 bis K 22a -, E-Mail's vom 10.10.2012 und 26.10.2012 - Anlagen K 23 und K 24 - sowie Schriftsätzen vom 28.10.2012, 28.11.2012, 06.02.2013, 23.04.2013, 27.05.2013 und vom 02.07.2013 - Anlagen K 25 bis K 30 - teilten die Klägerseite der Beklagten mit, dass nicht unerhebliche Mietmängel der Wohnung und des Flures bzw. des Fahrstuhls (Feuchtigkeit und Schimmelbildung, modrige Gerüche, Geräusche des Trockners, Funktionsfähigkeit der Heizung, teilweise nicht funktionierende Steckdosen und Klingelanlage, schlecht schließende Fenster etc. pp.) vorhanden seien und baten die Beklagte jeweils - unter teilweiser Fristsetzung - um Behebung dieser Mietmängel.
- 6 Mit Schreiben vom 12. Juli 2012 - Anlage K 31 (Blatt 91 der Akte) - bestätigte die Beklagte im Übrigen dem Kläger zu 2.), dass er seinen Mietvertragsverpflichtungen in der gesamten Mietzeit pünktlich nachgekommen sei und keine offenen Forderungen aus Miete, Nebenkosten oder Schadenersatzansprüchen bestehen.
- 7 Dieses Mietverhältnis endete dann zum 31.07.2013. Am 29.07.2017 erfolgte insofern auch die Übergabe der Wohnung durch die Kläger an die Beklagtenseite.
- 8 Die Kläger zu 1.) und 2.) tragen vor, dass sie den von der Beklagtenseite benannten diversen „Mängeln“ zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung ausdrücklich mit Schreiben vom 13.08.2013 widersprochen und zugleich darauf hingewiesen hätten, dass die tatsächlich vorhandenen objektiven Mängel von ihnen beseitigt und Schönheitsreparaturen fachmännisch durchgeführt wurden.
- 9 Mit Schriftsatz vom 07.05.2014 - Anlage K 5 (Blatt 17 bis 18 der Akte) - habe ihre nunmehrige Prozessbevollmächtigte die Beklagte dann aufgefordert, die geleistete Mietkaution inklusive Kautionszinsen abzurechnen und an sie - die Kläger - auszukehren. Die Zahlungsfrist vom 21.05.2014 habe die Beklagte jedoch fruchtlos verstreichen lassen.
- 10 Insofern hätten sie nunmehr einen Anspruch auf Rückerstattung der geleisteten Mietkaution über 4.536,00 Euro zuzüglich der Kautionszinsen und zuzüglich der weiter aufgelaufenen Verzugszinsen.
- 11 Des Weiteren würde die Beklagte ihnen - den Klägern - auch die Rückzahlung der für das Jahr 2011 geleisteten Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 226,80 Euro zuzüglich Zinsen ab 01.06.2014 schulden. Gemäß dem Mietvertrag hätten sie nämlich eine monatliche Vorauszah-

lung geleistet, so dass für diesen Mietzeitraum nunmehr ein Rückforderungsanspruch entstanden sei, da die Beklagte als Vermieterin nicht fristgerecht über die Betriebskosten hinsichtlich des Jahres 2011 ihnen gegenüber abgerechnet habe. Nach Beendigung des Mietverhältnisses könnten sie nunmehr aber sogleich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen verlangen, ohne zuerst auf Erteilung einer Abrechnung zu klagen.

- 12 Im Übrigen hätten sie das von der Beklagtenseite gefertigte Übergabeprotokoll anlässlich der Rückgabe der Wohnung nicht anerkannt und unterzeichnet, weil es die von der Vermieterseite aufgeführten Mängel entweder überhaupt nicht geben würde, diese völlig überzogen dargestellt wurden und die Vermieterin offenbar jedwede Gebrauchsspur in der Wohnung, die durch ordnungsgemäße Nutzung entstanden war, als Mangel oder Schaden festgestellt wissen wollte.
- 13 Wenn die Beklagte nunmehr behaupten würde, dass sie - die Kläger - im Bad bzw. der Dusche Schäden verursacht hätten, so würden sie - die Kläger - dies ausdrücklich bestreiten. Insofern würde es auch hier tatsächlich nur um normale Gebrauchsspuren gehen - d.h. normale Abnutzungserscheinungen durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache - und nicht um Schäden im eigentlichen Sinne. Auch würden sie ausdrücklich bestreiten, dass die festgestellten Kalkablagerungen und vermeintlichen Beschädigungen der Naturstein-Fliesen aus einer Verletzung ihrer Obhuts- und Sorgfaltspflichten resultieren würden.
- 14 Insofern würden sie auch bestreiten, dass es sich hier um übermäßige oder starke Kalkablagerungen gehandelt habe und auch, dass sie etwa mit angeblich extrem scharfen Kalkreinigern versucht hätten, diese Kalkablagerungen zu entfernen.
- 15 Weder im Mietvertrag, noch als Anlage zum Mietvertrag hätten sie im Übrigen seinerzeit Hinweise oder eine „Bedienungsanleitung“ für das Bad oder die Dusche erhalten. Zwar seien sie darauf hingewiesen worden, dass es sich bei diesen Naturstein-Fliesen um einen Naturstein handeln würde, allerdings habe die Beklagte ihnen keinerlei Hinweise oder Auflagen zur Benutzung der Dusche oder zur Pflege der Naturstein-Fliesen erteilt. Ebenso wenig hätten sie von der Beklagten spezielle Reinigungsmittel oder Reinigungsprodukte für diese Naturstein-Fliesen erhalten. Aus diesem Grunde hätten sie auch davon ausgehen können, dass sie diese Dusche ganz normal auch zum Duschen mit normalen, handelsüblichen Dusch-Shampoos benutzen dürften. Auch hätten sie keinerlei aggressive oder handelsunübliche Kalkreiniger zum Säubern der Naturstein-Fliesen verwandt.
- 16 Vielmehr würden die in der Dusche befindlichen Naturstein-Fliesen einer permanenten Durchfeuchtung unterliegen. Aus diesem Grunde sollten derartige Naturstein-Fliesen auch wasser-, öl- und fettabweisend imprägniert sein. Auch müssten dann derartige Imprägnierungen bei nachlassender Wirkung erneuert oder ergänzt werden; in der Regel wohl einmal jährlich. Insofern würden sie jedoch bestreiten, dass diese Naturstein-Fliesen in der Dusche überhaupt eine Imprägnierung erhalten hätten und diese Imprägnierung jährlich erneuert oder ergänzt wurde. Auch läge eine solche Imprägnierung nicht in ihrem Verantwortungsbereich, sondern im Verantwortungsbereich der Beklagten als Vermieterin.
- 17 Wegen dem ungewöhnlich langen Heizkreislauf zum Erwärmen des Warmwassers hätte man auch erst einige Liter Wasser laufen lassen müssen, ehe das Wasser eine entsprechende Duschtemperatur gehabt habe. Gegebenenfalls könne auch dies zu einer stärkeren Beanspruchung der Naturstein-Fliesen geführt haben, was jedoch auch im Verantwortungsbereich der Beklagten liegen würde.
- 18 Im Übrigen würden sie davon ausgehen, dass das Trinkwasser hier eher „zu hart“, als „zu weich“ sei und auch dies zu entsprechend schnelleren Flecken oder Kalkablagerungen geführt haben könne. Auch seien Kalkablagerungen und Flecken in einer Dusche normale und übliche Gebrauchsspuren.

- 19 Der vom Gericht bestellte Sachverständige habe des Weiteren nunmehr in seinem schriftlichen Gerichtsgutachten auch ihre Behauptung bestätigt, dass der verwendete Naturstein der Naturstein-Fliesen nicht imprägniert und insofern für die Verwendung in einer Dusche ungeeignet sei. Das hier in der Dusche verwendete Naturmaterial sei nach Angaben des Sachverständigen nämlich eher ungeeignet. Insofern hätten für den hier verwendeten Naturstein selbst handelsübliche Reinigungs- und Körperpflegemittel nicht verwandt werden dürfen; dies um so mehr, da diese Naturstein-Fliesen auch nicht imprägniert waren.
- 20 Auch würde wohl der jetzige Nachmieter offensichtlich einen Essigreiniger für die Reinigung des Bades verwenden, welcher nach den Feststellungen des Sachverständigen für den hier verwendeten Naturstein jedoch auch nicht zur Anwendung kommen dürfe.
- 21 Zudem habe sich der Zustand der Dusche und der insofern dort angebrachten Naturstein-Fliesen gegenüber dem Zeitpunkt ihres Auszugs aus der Wohnung auch noch weiterhin verschlechtert, da die Nachmieterin diese Dusche weiterhin nutzen würde und insofern wohl ebenso handelsübliche Reinigungs- und Körperpflegemittel benutzen würde.
- 22 Dass die Naturstein-Fliesen ausgetauscht werden müssten, um einen ordnungsgemäßen Zustand der Dusche wiederherzustellen, würden sie zudem auch ausdrücklich bestreiten. Die Aufrechnung mit einem Kostenbetrag hierfür in Höhe von netto 1.690,86 Euro sei daher völlig unbegründet.
- 23 Im Ergebnis sei jedenfalls festzustellen, dass die Beklagte einen diesbezüglichen Schadensersatzanspruch ihnen gegenüber hier hinsichtlich der Naturstein-Fliesen nicht haben würde.
- 24 Bestreiten würden sie im Übrigen die Behauptung der Beklagten, dass ihre Reinigungskraft „regelmäßig“ den Stecker des Hydraulik- und Schalt-Schranks des Fahrstuhls gezogen und dadurch die Fahrstuhlanlage „außer Kontrolle“ geraten sei und instandgesetzt habe werden müssen. Mängel an dem Fahrstuhl hätten sie nämlich der Beklagten schon unmittelbar nach ihrem Einzug angezeigt.
- 25 Die spätere Nachjustierung und die Veränderung der Parkposition des Fahrstuhls hätten jedoch nicht sie zu verantworten. Der Rechnung des Service-Unternehmens sei im Übrigen auch zu entnehmen, dass die Fahrstuhlanlage bei Durchführung des Kundendienstes bzw. der Wartung einen Fehler nicht aufgewiesen habe.
- 26 Zudem würden sie die von der Beklagten zur Aufrechnung gestellten Mieten auch nicht schulden. Wie sie - die Kläger - nämlich feststellen mussten, sei ihnen offenbar eine noch nicht trockene und auch noch nicht fertiggestellte Wohnung zur Miete überlassen worden. Unmittelbar nach Einzug hätten sich insofern diverse Probleme und Mängel gezeigt, die sich bis zu ihrem Auszug im Juli 2013 hingezogen hätten. Die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung sei insbesondere dadurch nicht unerheblich gemindert gewesen, weil hier insbesondere eine erhebliche Feuchtigkeit und Schimmelbildung vorgelegen habe. Insofern würden sie auch auf das Sachverständigen-gutachten des Instituts für Analytik und Beratung ... vom 06.05.2013 - Anlage K 29 (Rückseite Blatt 87 der Akte bis 89 der Akte) - verweisen.
- 27 Ab Januar 2012 hätten sie deshalb auch begonnen, eine monatliche Mietminderung in Höhe von 100,00 Euro einzubehalten.
- 28 Auch habe die Beklagte ihnen gegenüber noch mit Schreiben vom 12.07.2012 - Anlage K 31 (Blatt 91 der Akte) - bestätigt, dass sie - die Kläger - ihrer Mietvertragsverpflichtungen in der ge-

samten Mietzeit bis zu diesem Zeitpunkt pünktlich nachgekommen sind und keine offenen Forderungen aus Miete, Nebenkosten oder Schadensersatzansprüchen bestehen würden.

- 29 Da die Beklagte sich im Übrigen nicht veranlasst gesehen habe, die von ihnen aufgezeigten Mängel zu beseitigen, hätten sie im Zeitraum von April 2013 bis Juni 2013 die Miete um 302,40 Euro pro Monat gemindert.
- 30 Auch im Monat Juli 2013 hätten sie diese Mietminderung vorgenommen und zugleich einen Schadensersatz in Höhe von 232,80 Euro von der Miete Juli 2013 abgezogen. Insofern seien nämlich ein Bücherregal und ein Vitrinen-Schrank aufgrund der Feuchtigkeit verschimmelt gewesen, so dass ihnen ein diesbezüglicher Schaden hier in dieser Höhe entstanden sei.
- 31 Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 sei ihrer nunmehrigen Prozessbevollmächtigte im Übrigen erst am 11.06.2014 von der Beklagtenseite zugestellt worden. Gegen diese Betriebskostenabrechnung hätten sie jedoch dann Widerspruch erhoben, worauf die Beklagte jedoch bis heute nicht reagiert habe. Vor allem sei diese Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 jedoch gemäß § 556 Abs. 3 BGB verfristet. Diese hätte nämlich - um überhaupt Wirkung entfalten zu können - ihnen spätestens zum 31.12.2013 zugehen müssen.
- 32 Die Klägerin beantragen - nachdem sie die Klage in Höhe von 340,20 Euro zwischenzeitlich zurück genommen haben -,
- 33 1. die Beklagte zu verurteilen, an sie - die Kläger - zur gesamten Hand einen Betrag in Höhe von 4.536,00 Euro zuzüglich 34,02 Euro Kautionszinsen und weitere Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit 01.06.2014 zu zahlen
- 34 und
- 35 2. die Beklagte weiter zu verurteilen, an sie - die Kläger - zur gesamten Hand einen Betrag in Höhe von 226,80 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.06.2014 zu zahlen.
- 36 Die Beklagte beantragt - soweit die Klage nicht bereits in Höhe von 340,20 Euro zurück genommen wurde -,
- 37 die Klage abzuweisen.
- 38 Die Beklagte behauptet, dass die Kläger mit ihren Forderungen hier nicht durchdringen könnten, da ihr - der Beklagten - Gegenansprüche in einer die Klageansprüche übersteigenden Höhe zustehen würden. Mit ihren Gegenansprüchen würde sie insofern hier ausdrücklich die Aufrechnung gegen die geltend gemachten Forderungen erklären, und zwar zunächst gegen die geltend gemachte Rückzahlung der Mietkaution und dann auch gegen die Rückerstattung der Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2011.
- 39 Bei der Rückgabe der Wohnung seien nämlich erhebliche Mängel an den Wohnräumen festzustellen gewesen.
- 40 Als besonders gravierend hätten sich die Mängel im Badezimmer und Gäste-WC dargetragen. Insbesondere seien Verunreinigungen und Kalkablagerungen der Duschrinne, Kalkablagerungen im

Waschbecken, eine starke Beschädigung der Naturstein-Fliesen im Duschbereich sowie auch eine Beschädigung des Türgriffs des Gäste-WC festzustellen gewesen.

- 41 Zwar hätten die Kläger noch einige Reinigungsversuche - wohl mit extrem scharfen Kalkreinigern - unternommen, jedoch habe dies nicht zur Beseitigung der starken Kalkablagerungen geführt. Im Gegenteil sei in dem Bereich, wo sich die Armatur an der Wand der Dusche befindet bzw. dort, wo der Brauseschlauch aufgehängt wird, Verfärbungen bzw. Flecken im Naturstein ergeben, welche nur durch den von den Klägern verwendeten Kalkreiniger verursacht worden sein könne. Bei sämtlichen Kalkreinigern würde nämlich durch den Hersteller des Natursteins ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nicht bei derartigen Naturstein-Fliesen zur Anwendung kommen dürften, da sich dann Verfärbungen und Flecken ergeben könnten und dies auch zu nachhaltigen sowie dauerhaften optischen Beeinträchtigungen führen würde.
- 42 Im Übrigen habe der Naturstein im Bad bzw. in der Dusche die erforderliche Fleckenschutzimprägnierung aufgewiesen. Auch sei das in der Wohnung entnommene Trinkwasser nicht „zu hart“, so dass deshalb hier auch nicht es zu schnelleren Flecken oder Kalkablagerungen hätte kommen müssen.
- 43 Dass Kalkablagerungen und Flecken in der Dusche mit säurefreien Grundreinigern und Marmor-Badreinigern entfernt werden könnten, hätten die Kläger zudem gewusst.
- 44 Infolge der von den Klägern zu vertretenden Verschmutzungen und Verfärbungen sowie der hervorgerufenen Schäden an den Naturstein-Fliesen würde sich nach dem eingereichten Kostangebot des Fliesenlegermeisters - Anlage B 5 (Blatt 45 der Akte) - hier ein Austausch der Naturstein-Fliesen im Bereich der Dusche erforderlich machen. Hierdurch würden Kosten in Höhe von 1.690,36 Euro netto anfallen.
- 45 Darüber hinaus habe die von den Klägern beauftragte Reinigungskraft wohl regelmäßig den Stecker des Hydraulik- und Schalt-Schranks des Fahrstuhls des Mietobjektes herausgezogen, um dort den Stecker des Staubsaugers einzuführen. Durch dieses wiederholte und ständige Stromlossschalten der Fahrstuhlanlage sei diese Anlage aber außer Kontrolle geraten und habe in ihrem - der Beklagten - Auftrag dann durch den Hersteller wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand versetzt werden müssen. Der Kundendienstmitarbeiter dieser Firma haben nämlich vor Ort feststellen müssen, dass die Aufzugsanlage rund 25 Mal vom Stromnetz genommen wurde, wodurch sich eine Neueinstellung erforderlich gemacht habe. Dies habe hier aber ihrer - der Beklagten - Meinung nach die Reinigungskraft der Kläger verursacht.
- 46 Die insofern von dieser Firma in Rechnung gestellten Kosten würden - entgegen der Auffassung der Kläger - also nicht auf eine behauptete Geräusch- und Lärmbelastigung zurückzuführen sein.
- 47 Für die insoweit notwendige Reparatur durch die entsprechende Fachfirma seien ihr dann aber Kosten in Höhe von 535,42 Euro brutto - Anlage B 6 (Blatt 46 bis 47 der Akte) - entstanden.
- 48 In den Monaten Februar 2012 sowie von September 2012 bis Januar 2013 hätten die Kläger zudem die Miete grundlos um jeweils 100,00 Euro/Monat gemindert, mithin in Höhe von insgesamt 600,00 Euro.
- 49 Darüberhinaus hätten die Kläger in den Monaten April, Mai und Juni 2013 eine um 302,40 Euro zu geringe Miete gezahlt, wodurch ein weiterer Mietrückstand in Höhe von insgesamt 907,20 Euro aufgelaufen wäre.

- 50 Schließlich seien die Kläger im Juli 2013 ihrer Mietzahlungsverpflichtung ebenso nicht in dem erforderlichen Umfang nachgekommen, da sie in diesem Monat eine um 535,20 Euro zu geringe Miete entrichtet hätten.
- 51 Der Vortrag der Kläger zu den rückständigen Mietzinsforderungen sei im Übrigen unsubstantiiert. Vorsorglich würde sie jedoch bestreiten, dass die Wohnung Mängel aufwies, die die Kläger zu einer Mietminderung berechtigt hätten.
- 52 Soweit Feuchtigkeit/Schimmelbildung von den Klägern vorgetragen werde, würde sie - die Beklagte - eine diesbezügliche Verantwortlichkeit ihrerseits nämlich hier bestreiten. Auch würde sie vorsorglich bestreiten, dass durch die bestehende Feuchtigkeits-/Schimmelbildung tatsächlich auch eine erhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung der streitgegenständlichen Wohnung vorgelegen habe.
- 53 Wenn dem tatsächlich so gewesen sei, so sei dies im Übrigen allein auf das Nutzungsverhalten der Kläger zurückzuführen gewesen, die offenbar nicht für eine ausreichende und regelmäßige Belüftung der Mieträume Sorge getragen hätten.
- 54 Soweit sie - die Beklagte - schließlich angeboten habe, einen Austausch einer Rückwand des in Rede stehenden Schrankes wegen Schimmel vorzunehmen, sei dies ebenfalls ohne Anerkenntnis eines Rechtsgrundes erfolgt. Insofern sei es nämlich zu den Feuchtigkeits- und Schimmelercheinungen an der Rückwand dieses Schrankes nur deshalb gekommen, weil die Kläger diesen Schrank direkt an die Wand herangestellt hätten, so dass es an der erforderlichen Luftzirkulation hinter diesem Schrank gefehlt habe.
- 55 Auch könnten die Kläger aus der Mietschuldenfreiheitserklärung vom 12.07.2012 nichts zu ihren Gunsten hier ableiten.
- 56 Insgesamt würde sich somit der Mietrückstand auf 2.042,40 Euro (600,00 € + 907,20 € + 535,20 €) belaufen. Mit der ihr - der Beklagten - insofern zustehenden rückständigen Mietzinsforderung in Höhe von 2.042,40 Euro würde sie hiermit nunmehr aber ausdrücklich ebenfalls die Aufrechnung gegen die Klageforderung erklären.
- 57 Im Übrigen habe sie ihre Hausverwaltung unter dem 20.05.2014 beauftragt, die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2012 hinsichtlich der Wohnung der Kläger zu erstellen. Auf die Kläger sei dann ein Betriebskostenanteil in Höhe von 3.819,15 Euro entfallen. Hierauf hätten die Kläger jedoch nur Vorauszahlungen nur in Höhe von 2.721,60 Euro geleistet, so dass noch ein Nachzahlungsbetrag zu Lasten der Kläger in Höhe von 1.097,55 Euro verblieben sei. Diesen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 1.097,55 Euro aus der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2014 für das Kalenderjahr 2012 würde sie nunmehr ebenfalls hiermit zur Aufrechnung stellen.
- 58 Insgesamt würde sie - die Beklagte - daher hier Forderungen in Höhe von 5.366,23 Euro zur Aufrechnung gegen die Klageforderung im Umfang von 5.103,00 Euro stellen. Da ihre Gegenforderungen insoweit die Klageforderungen übersteigen würden, müsse die Klage nunmehr der Abweisung unterliegen.
- 59 Das Gericht hat nach Maßgabe der Beweisbeschlüsse vom 10.03.2015, 29.09.2015 und 07.12.2015 sowie 05.01.2016 Beweis erhoben. Hinsichtlich der Vernehmung der Zeugen D... D..., L... K... und J.. F... K... wird auf den Inhalt der Sitzungsprotokolle vom 10.03.2015 und vom 29.09.2015 verwiesen. Zudem hat das Gericht ein schriftliches Gutachten des Sachverständigen R... M... G... vom 25.07.2016 (Blatt 188 bis 220 der Akte) eingeholt.

- 60 Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend Bezug genommen. Darüber hinaus wird auch auf die zwischen den Prozessparteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird zudem auch auf die Sitzungsniederschriften Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 61 Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.
- 62 Die zulässige Klage ist - soweit sie nicht bereits zurückgenommen wurde - nur noch im zuerkannten Umfang begründet (§ 259, § 273, § 280, § 281, § 362, § 389, § 535, § 536, § 538, § 546, § 551, § 556, § 556b BGB).
- 63 Über die Höhe der in einem Abrechnungszeitraum entstandenen Betriebskosten soll die zwingend vorgeschriebene **jährliche** Abrechnung des Vermieters (§ 556 Abs. 3 BGB) - insbesondere im Interesse der Mieter - Klarheit verschaffen. Die Fälligkeit einer Betriebskostennachzahlung setzt somit nach § 556 Abs. 3 BGB grundsätzlich den **fristgerechten Zugang (BGH, Urteil vom 27.07.2011, Az.: VIII ZR 316/10, u.a. in: NJW 2011, Seiten 2878 ff.; BGH, Urteil vom 12.01.2011, Az.: VIII ZR 296/09, u.a. in: NJW 2011, Seiten 843 f.; BGH, Urteil vom 19.11.2008, Az.: VIII ZR 295/07, u.a. in: NJW 2009, Seiten 283 ff.; BGH, Urteil vom 30.04.2008, Az.: VIII ZR 240/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2328 ff.; BGH, Urteil vom 09.04.2008, Az.: VIII ZR 84/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2258 ff.; BGH, Urteil vom 05.07.2006, Az.: VIII ZR 220/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 3350 ff.; BGH, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 94/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 903 f.; BGH, Urteil vom 09.03.2005, Az.: VIII ZR 57/04, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1499 ff.; LG Bonn, Urteil vom 16.01.2014, Az.: 6 S 43/13, u.a. in: NZM 2014, Seiten 387 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 31 C 102/09, u.a. in: WuM 2011, Seite 485 = BeckRS 2011, Nr.: 23068 = FD-MietR 2011, Nr.: 323555 = NJOZ 2011, Seite 1932; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 08.11.2010, Az.: 34 C 16/10, u.a. in: Grundeigentum 2010, Seiten 1751 ff. = NZM 2011, Seiten 361 f. = WuM 2011, Seiten 189 f. = BeckRS 2010, Nr.: 28199 = FD-MietR 2010, Nr.: 311704 = IBRRS 2011, Nr.: 0497 = IMR 2011, 228; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 07.06.2010, Az.: 31 C 210/09, u.a. in: Grundeigentum 2010, Seiten 915 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 07.10.2009, Az.: 34 C 119/08, u.a. in: NZM 2010, Seiten 900 f. = BeckRS 2009, Nr.: 26451 = IBRRS 2011, Nr.: 0379; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 23.05.2007, Az.: 31 C 112/06, u.a. in: BeckRS 2008, Nr.: 8058; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 08.03.2007, Az.: 31 C 78/06, u.a. in: BeckRS 2007, Nr.: 4544; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 25.10.2004, Az.: 32 (33) C 543/03, u.a. in: Grundeigentum 2004, Seiten 1458 f. = WuM 2010, Seiten 423 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 04.10.2004, Az.: 32 (33) C 110/04, u.a. in: NZM 2005, Seite 257 = Grundeigentum 2004, Seite 1459 = FHZivR 51 Nr. 1413 = BeckRS Nr.: 9998, 86886; AG Potsdam, Urteil vom 17.07.2003, Az.: 24 C 550/02, u.a. in: WuM 2003, Seiten 456 f.) einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus.**
- 64 Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB beträgt die Frist für einen Vermieter zur Mitteilung der Abrechnung an den Mieter aber **zwölf Monate** nach Ende des Abrechnungszeitraumes. Die Abrechnungsfristen für die hier streitige Betriebskostenabrechnung des Jahres 2011 war dementsprechend gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB mit dem **31. Dezember 2012** abgelaufen.
- 65 Rechnet eine Vermieterin - wie hier die Beklagte - **nicht** fristgerecht im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB (d.h. innerhalb von 12 Monaten, mithin hier bis zum 31.12.2012) über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums - hier das Kalenderjahr 2011 - gegenüber den Mietern ab, so könnten die Mieter - wie hier die Kläger -, wenn das Mietverhältnis - wie hier ebenso unstreitig seit dem 31.07.2013 der Fall - beendet ist, grundsätzlich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen - vorliegend also in Höhe von unstreitig 226,80 Euro - von der Vermieterin verlangen. Die Mieter sind nämlich insofern **nicht** gehalten, zuerst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen. Diese ergänzende Vertragsauslegung beruht auf der Überlegung, dass die Vermieterin sonst in der Lage wäre, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs der Mieter nach

Belieben hinauszuzögern, so dass die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 BGB) ohne praktische Bedeutung bliebe (**BGH**, Urteil vom 05.12.2012, Az.: XII ZR 44/11, u.a. in: NJW 2013, Seiten 859 f.; **BGH**, Urteil vom 26.09.2012, Az.: VIII ZR 315/11, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3508 f.; **BGH**, Beschluss vom 10.08.2010, Az.: VIII ZR 319/09, u.a. in: NJW-RR 2010, Seite 1598; **BGH**, Urteil vom 09.03.2005, Az.: VIII ZR 57/04, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1499 f.).

- 66 Hingegen besteht jedoch bei Fortdauer des Mietverhältnisses **kein** Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn die Mieter sind durch ein **Zurückbehaltungsrecht** an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn die Vermieterin die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Ein Anspruch der Mieter auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen kommt in diesem Fall mangels Bestehens einer ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht (**BGH**, Urteil vom 05.12.2012, Az.: XII ZR 44/11, u.a. in: NJW 2013, Seiten 859 f.; **BGH**, Urteil vom 26.09.2012, Az.: VIII ZR 315/11, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3508 f.; **BGH**, Urteil vom 29.03.2006, Az.: VIII ZR 191/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 2552 f.).
- 67 Das Gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war. Insoweit sind die Mieter nicht schutzbedürftig, denn sie hatten während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten und so auf die Vermieterin „Druck“ zur Erteilung der geschuldeten Betriebskostenabrechnung auszuüben (**BGH**, Urteil vom 05.12.2012, Az.: XII ZR 44/11, u.a. in: NJW 2013, Seiten 859 f.; **BGH**, Urteil vom 26.09.2012, Az.: VIII ZR 315/11, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3508 f.; **OLG Karlsruhe**, Urteil vom 20.03.2013, Az.: 7 U 167/12, u.a. in: BeckRS 2013, Nr.: 6298; **LG Berlin**, Urteil vom 02.10.2015, Az.: 65 S 184/15, u.a. in: Grundeigentum 2015, Seiten 1601 f.; **AG Dortmund**, Urteil vom 15. September 2015, Az.: 425 C 399/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 42 f.; **AG Darmstadt**, Urteil vom 01.11.2013, Az.: 307 C 86/13; **Ehlert**, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth, 41. Edition, Stand: 01.05.2014, § 556 BGB, Rn. 73a; **Langenberg**, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 556 BGB, Rn. 286; **Weitemeyer**, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2014, § 556 BGB, Rn. 141c; **Drager**, in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.01.2017, § 556 BGB, Rn. 190; **Jahreis**, in: jurisPR-MietR 1/2013, Anm. 2; **Börstinghaus**, in: jurisPR-BGHZivilR 23/2012, Anm. 2).
- 68 Insofern war die Klage auf Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2011 hier von vornherein unbegründet. Denn den Mietern kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugebilligt werden, als sie während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatten, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (**BGH**, Urteil vom 05.12.2012, Az.: XII ZR 44/11, u.a. in: NJW 2013, Seiten 859 f.; **BGH**, Urteil vom 26.09.2012, Az.: VIII ZR 315/11, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3508 f.; **OLG Karlsruhe**, Urteil vom 20.03.2013, Az.: 7 U 167/12, u.a. in: BeckRS 2013, Nr.: 6298; **LG Berlin**, Urteil vom 02.10.2015, Az.: 65 S 184/15, u.a. in: Grundeigentum 2015, Seiten 1601 f.; **AG Dortmund**, Urteil vom 15. September 2015, Az.: 425 C 399/15, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 42 f.; **AG Darmstadt**, Urteil vom 01.11.2013, Az.: 307 C 86/13; **Ehlert**, in: Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth, 41. Edition, Stand: 01.05.2014, § 556 BGB, Rn. 73a; **Langenberg**, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage 2015, § 556 BGB, Rn. 286; **Weitemeyer**, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2014, § 556 BGB, Rn. 141c; **Drager**, in: beck-online.GROSSKOMMENTAR, Stand: 01.01.2017, § 556 BGB, Rn. 190; **Jahreis**, in: jurisPR-MietR 1/2013, Anm. 2; **Börstinghaus**, in: jurisPR-BGHZivilR 23/2012, Anm. 2).
- 69 Diese Möglichkeit stand den hiesigen Klägern bezüglich der hier jetzt noch im Streit befindlichen Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 aber unstrittig zur Verfügung, weil das Mietverhältnis erst im Jahr 2013 endete, so dass den Klägern vorliegend der begehrte Erstattungsanspruch in Höhe von **226,80 Euro** für das Jahr 2011 gegenüber der Beklagten hier **nicht** mehr zusteht und insofern die Klage nunmehr auch abzuweisen ist.

- 70 Den Klägern zu 1.) und 2.) steht als Gesamtgläubigern gegenüber der Beklagten aber noch ein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietkaution/-sicherheit in Höhe von insgesamt von 4.435,50 Euro nebst Kautions- und Verzugszinsen zu (§ 362, § 535, § 538, § 551, § 556, § 556b, § 812 BGB).
- 71 Dieser Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Mietkaution/-sicherheit wird grundsätzlich jedoch erst mit Ablauf einer der Vermieterin zuzubilligenden Überlegungs- und Abrechnungsfrist fällig (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **BGH**, NJW 1987, Seiten 2372 f.; **BGH**, NJW 1982, Seite 2186; **LG Baden-Baden**, WuM 2002, Seite 697; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.).
- 72 Mit der Leistung der Mietkaution erwirbt der Mieter nämlich nur einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr dieser Mietsicherheit (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **BGH**, NJW 1987, Seiten 2372 f.; **BGH**, NJW 1982, Seite 2186; **LG Baden-Baden**, WuM 2002, Seite 697; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; **AG Langen**, WuM 1996, Seite 31). Diese Bedingung tritt grundsätzlich ein, wenn der Mieter die Räume an die Vermieterin zurückgegeben hat.
- 73 Nachdem das Mietverhältnis der hiesigen Prozessparteien hier unstreitig zum 31.07.2013 beendet wurde und die Klägerseite der Beklagten auch unstreitig die Schlüssel für diese Räume übergeben hatte, kann an der grundsätzlichen Fälligkeit dieses Zahlungsanspruches nunmehr wohl auch kein Zweifel mehr bestehen.
- 74 Dass die Beklagtenseite dies - dem Grunde nach - ebenso sieht wird aus dem Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 06.10.2014 (Blatt 27 bis 32 der Akte) deutlich, mit welchem die Beklagte ausdrücklich die Aufrechnung mit den - ihrer Ansicht nach bestehenden - Gegenansprüchen in Höhe von 5.103,00 Euro gegenüber den Klägern erklärt hat.
- 75 Das erkennende Gericht (vgl. u.a.: **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.) ist mit der herrschenden Rechtsmeinung (vgl. **BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **BGH**, NJW 1987, Seiten 2372 f.; **BGH**, NJW 1982, Seite 2186; **KG Berlin**, MDR 2014, Seiten 144 f.; **OLG Düsseldorf**, NZM 2001, Seiten 380 ff.; **OLG Hamburg**, NJW-RR 1988, Seite 651; **LG Regensburg**, NJW-RR 1995, Seiten 907 f.; **AG Köln**, WuM 2004, Seite 609) aber auch der Auffassung, dass es dem Wesen der Mietkaution als Sicherungsmittel von Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis entspricht, dass zu Gunsten des Vermieters für bestehende und/oder von den Mietern anerkannte Ersatzansprüche grundsätzlich noch ein Zurückbehaltungs- und Verwertungsrecht des Vermieters besteht, so dass die Beklagte zur Sicherung etwaiger Forderung hier auch noch grundsätzlich ein Zurückbehaltungs- und ggf. auch Verwertungsrecht in diesem Sinne gegenüber der Klägerin zur Seite stand (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **KG Berlin**, MDR 2014, Seiten 144 f.; **OLG Karlsruhe**, WuM 1987, Seite 156; **LG Berlin**, Grundeigentum 2009, Seite 980 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; **AG Köln**, WuM 1988, Seite 267).

- 76 Den Mietern, die eine Mietsicherheit/-kaution geleistet haben, steht somit (frühestens) nach Beendigung des Mietverhältnisses **und** Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.) ein Anspruch auf Freigabe der Mietkaution/-sicherheit zu.
- 77 Dieser Anspruch der Mieter auf Freigabe der Mietsicherheit/-kaution wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherungsbedürfnis der Vermieterin entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, in dem der Vermieterin Forderungen aus dem Mietverhältnis **nicht** mehr gegenüber den Mietern zustehen, wegen derer sie sich aus der Sicherheit befriedigen kann (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.).
- 78 Diesem Zurückbehaltungsrecht der Vermieterin ist in der Regel bereits dann stattzugeben, wenn die Vermieterin zur Begründung ihrer Forderung *schlüssig* vorträgt, es bestünden noch Zahlungsansprüche gegen die Mieter, zu deren Sicherung sie die Mietkaution/-sicherheit noch benötige. Dabei sind an die Darlegungslast der Vermieterin auch **nicht** zu große Anforderungen zu stellen. Die von der Vermieterin zur Begründung vorzutragenden Tatsachen müssen nämlich nur so konkret sein, dass sie aufgrund einer juristischen Subsumtion geeignet sind, den geltend gemachten Anspruch als gegenüber den Mietern entstanden erscheinen lassen (**BGH**, NJW 1991, Seite 2707; **OLG Düsseldorf**, ZMR 2000, Seiten 211 ff. = DWW 2000, Seiten 307 ff.).
- 79 Der Anspruch der Vermieterin auf Leistung der Mietkaution besteht sogar - trotz Kündigung des Mietverhältnisses - grundsätzlich somit so lange fort, wie Forderungen der Vermieterin aus dem Mietverhältnis noch bestehen, bzw. so lange, wie die Kautionsabrechnungs- und Prüfungsfrist des Vermieters noch läuft (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **KG Berlin**, MDR 2014, Seiten 144 f.; **OLG Karlsruhe**, WuM 1987, Seite 156; **LG Berlin**, Grundeigentum 2009, Seite 980 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = MietRB 2012, Seiten 256 f.; **AG Köln**, WuM 1988, Seite 267).
- 80 Jedoch reicht eine schlichte Behauptung, ihr - der Vermieterin - stehe noch (irgend) ein zu sichernder Anspruch zu, hierzu grundsätzlich noch **nicht** aus (**OLG Düsseldorf**, NZM 2001, Seiten 380 ff.).
- 81 Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietkaution zudem ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem streitigen Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung nämlich auch dann **nicht** aufrechnen, wenn die Kautions am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem streitigen Mietverhältnis benötigt wird (**BGH**, Urteil vom 11.07.2012, Az.: VIII ZR 36/12, u.a. in: NJW 2012, Seiten 3300 f.).
- 82 Wenn aber dementsprechend mit Zahlungen durch die Mieterin nach *substantiierten* Vortrag der Vermieterseite noch tatsächlich zu rechnen ist oder bereits eine konkrete Verrechnung bzw. Aufrechnung erfolgen kann, kann von der Vermieterin auch **nicht** mehr verlangt werden, dass sie jegliche Sicherheit aufgibt.

- 83 Für das Bestehen etwaiger Gegenansprüche, die mit der Mietkaution zu verrechnen bzw. aufzurechnen sind, ist zwar hier die Beklagtenseite als Vermieterin darlegungs- und beweispflichtig und ist ihr zur Prüfung solcher Ansprüche auch nur eine „angemessene“ Frist zuzubilligen (**OLG Düsseldorf**, ZMR 1992, Seiten 191 f.; **AG Saarbrücken**, Urteil vom 22.04.2015, Az.: 3 C 400/13, u.a. in: „*juris*“). Bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses erfordert eine angemessene Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlagen somit, dass die Beklagte als Vermieterin sich alsbald schlüssig wurde, ob sie die ihr von den Klägern ehemals gestellte Sicherheitsleistung in Form der Mietkaution zur Ausgleichung fälliger Ansprüche nutzen will oder nicht (**OLG Düsseldorf**, ZMR 1992, Seiten 191 f.; **AG Saarbrücken**, Urteil vom 22.04.2015, Az.: 3 C 400/13, u.a. in: „*juris*“; **AG Hamburg**, WuM 1997, Seiten 213 f.).
- 84 Als „angemessen“ wird insoweit nach herrschender Rechtsmeinung nämlich in der Regel eine Frist von ca. 6 Monaten angesehen, wobei es aber immer auch auf die besonderen Umstände des Einzelfalls ankommt. Diese Umstände können teilweise nämlich auch so beschaffen sein, dass **mehr** als 6 Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter auch zumutbar sind (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, NJW 1987, Seiten 2372 f. = WuM 1987, Seiten 310 ff.; **AG Saarbrücken**, Urteil vom 22.04.2015, Az.: 3 C 400/13, u.a. in: „*juris*“; **AG Hamburg-Barmbek**, WuM 2010, Seite 153; **AG Ulm**, DWW 2008, Seiten 96 f.).
- 85 An dieser Rechtslage hat sich auch durch das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149 ff.) auch nichts geändert (**BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.). Von einer gesetzlichen Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution ist nämlich bewusst abgesehen worden, weil sich nur anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilen lässt, welche Frist angemessen ist (vgl. *Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz*, BT-Drucks. 14/4553, S. 84, 99 sowie *Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses*, BT-Drucks. 14/5663, S. 77; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.).
- 86 Die Mietkaution sichert aber alle - auch noch nicht fälligen und - teilweise - auch schon verjährten (§ 215 BGB) - Ansprüche der Vermieterin, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben (**BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, NJW 1972, Seiten 721 ff.) und erstreckt sich wegen dieses umfassenden Sicherungszwecks auch auf etwaige Schäden bzw. Betriebskostennachzahlungen. Dies entspricht der nahezu einhelligen Auffassung in der Rechtsprechung (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **KG Berlin**, MDR 2014, Seiten 144 f.; **KG Berlin**, MDR 2013, Seite 510; **OLG Karlsruhe**, NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; **OLG Düsseldorf**, NZM 2005, Seiten 783 f.; **OLG Düsseldorf**, ZMR 2002, Seiten 37 f.; **OLG Düsseldorf**, ZMR 2000, Seiten 211 ff.; **OLG Hamburg**, NJW-RR 1988, Seite 651; **OLG Karlsruhe**, NJW-RR 1987, Seite 720; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: *Grundeigentum 2012*, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = *MietRB 2012*, Seiten 256 f.; **AG Gießen**, WuM 2012, Seiten 438 f.).
- 87 Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat die Kautionsleistung zudem **nicht** nur Sicherungs-, sondern auch **Verwertungs**-Funktion. Ebenso wie bei der Barkautionsleistung darf deshalb ein Vermieter - bei **beendetem** Mietverhältnis - grundsätzlich auf die verpfändete Forderung auch zugreifen (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: NJW 2016, Seiten 3231 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 71/05, u.a. in: NJW 2006, Seiten 1422 f.; **BGH**, Urteil vom 24.03.1999, Az.: XII ZR 124/97, u.a. in: MDR 1999, Seiten 988 f.; **KG Berlin**, MDR 2014, Seiten 144 f.; **OLG Karlsruhe**, NJW-RR 2009, Seiten 514 f.; **LG Potsdam**, *Das Grundeigentum 2007*, Seite 1253; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.04.2012, Az.: 31 C 175/10, u.a. in: *Grundeigentum 2012*, Seite 758 = WuM 2012, Seite 406 = *MietRB 2012*, Seiten 256 f.; **AG Gießen**, WuM 2012, Seiten 438 f.).

- 88 Voraussetzung ist nur, dass die Vermieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung über ihre noch offenen Forderungen aufstellt und diese von der Mietkaution im Rahmen einer Verrechnung bzw. Aufrechnung abzieht. Es steht den Parteien, denen eine solch Sicherung zu weit geht, nämlich frei, für die Kautionskaution einen eingeschränkten Sicherungszweck zu vereinbaren. Eine gesetzliche Einschränkung des Sicherungszwecks einer Mietkaution gilt nämlich nur für preisgebundenen Wohnraum (§ 9 Abs. 5 S. 1 WoBindG); um solchen handelt es sich hier aber unstreitig **nicht**.
- 89 Hier hat aber die Beklagtenseite nunmehr die von den Klägern an sie geleistete Mietkaution/-sicherheit ihnen gegenüber mit Schriftsatz vom 06.10.2014 (Blatt 27 bis 32 der Akte) im Rahmen der erfolgten Aufrechnung auch abgerechnet. Der mit der Übergabe der Mieträume durch die Kläger entstandene Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution/-sicherheit gegen die Beklagte ist somit durch diese von der Beklagten erklärten Aufrechnung vom 06.10.2014 insofern ggf. auch (teilweise) erloschen, **wenn** die darin aufgeführten Gegenansprüche der Beklagten dem Grunde und der Höhe nach tatsächlich berechtigt waren. Der Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger kann insofern nämlich grundsätzlich gemäß § 389 BGB wegen der Aufrechnung mit Ansprüchen der Beklagten gegen die Kläger (teilweise) erloschen sein, wenn der Beklagten tatsächlich noch ein aufrechenbarer Gegenanspruch hier zur Seite gestanden hat (**AG Bremen**, Urteil vom 27.07.2016, Az.: 17 C 68/15, u.a. in: *WuM 2016*, Seiten 685 ff.).
- 90 Gemessen an diesen Grundsätzen kommt hier aber ein fortbestehender Gegenanspruch der Beklagten bezüglich der noch offenen Betriebskosten für das Jahr 2012 - wie sie nunmehr noch von der Beklagtenseite in Höhe von insgesamt **1.097,55 Euro** vorliegend geltend gemacht werden - **nicht** mehr in Betracht, auch wenn der Vortrag der Beklagten hierzu **nicht** unerheblich ist. Auch ist der Beklagten als Vermieterin hier dem Grunde nach noch **nicht** nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen dieser Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen, da diese Nachforderung aus dem Jahr 2012 noch **nicht** gemäß § 199 BGB verjährt gewesen war (**BGH**, Urteil vom 20.07.2016, Az.: VIII ZR 263/14, u.a. in: *NJW 2016*, Seiten 3231 ff.).
- 91 Zwischen den Prozessparteien ist vorliegend aber schon streitig, ob diese Betriebskostenabrechnung und die darin ermittelte Nachforderung der Höhe nach korrekt erstellt wurde.
- 92 Die Kläger berufen sich hier insofern aber auf jeden Fall zu Recht auf den Einwand, dass diese Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2012 **nicht** fristgerecht bis zum 31.12.2013 von der Beklagten erstellt wurde. Insofern kann die Beklagte hier jetzt auch **nicht** mehr eine wirksame Aufrechnung mit dem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 1.097,55 Euro aus der Betriebskostenabrechnung vom 20.05.2014 für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 mit der von den Klägern geleisteten Mietkaution/-sicherheit erklären.
- 93 Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BGB ist nach Ablauf dieser zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB die Geltendmachung einer Nachforderung nämlich grundsätzlich ausgeschlossen, so dass nach Ablauf dieser Frist eine Nachforderung von Nebenkosten **nicht** mehr erfolgen kann (Ausschlussfrist), eine Zahlungspflicht der Mieter mithin **nicht** mehr ausgelöst wird (**BGH**, Urteil vom 27.07.2011, Az.: VIII ZR 316/10, u.a. in: *NJW 2011*, Seiten 2878 ff.; **BGH**, Urteil vom 12.01.2011, Az.: VIII ZR 296/09, u.a. in: *NJW 2011*, Seiten 843 f.; **BGH**, Urteil vom 19.11.2008, Az.: VIII ZR 295/07, u.a. in: *NJW 2009*, Seiten 283 ff.; **BGH**, Urteil vom 30.04.2008, Az.: VIII ZR 240/07, u.a. in: *NJW 2008*, Seiten 2328 ff.; **BGH**, Urteil vom 09.04.2008, Az.: VIII ZR 84/07, u.a. in: *NJW 2008*, Seiten 2258 ff.; **BGH**, Urteil vom 05.07.2006, Az.: VIII ZR 220/05, u.a. in: *NJW 2006*, Seiten 3350 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.01.2006, Az.: VIII ZR 94/05, u.a. in: *NJW 2006*, Seiten 903 f.; **BGH**, Urteil vom 09.03.2005, Az.: VIII ZR 57/04, u.a. in: *NJW 2005*, Seiten 1499 ff.; **LG Bonn**, Urteil vom 16.01.2014, Az.: 6 S 43/13, u.a. in: *NZM 2014*, Seiten 387 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 31 C 102/09, u.a. in: *WuM 2011*, Seite 485 = *BeckRS 2011*, Nr.: 23068 = *FD-MietR 2011*, Nr.: 323555 = *NJOZ 2011*, Seite 1932; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 08.11.2010, Az.: 34 C 16/10, u.a. in: *Grundeigentum 2010*, Seiten 1751 ff. = *NZM 2011*, Seiten 361 f. = *WuM 2011*, Seiten 189 f. = *BeckRS 2010*, Nr.: 28199 = *FD-MietR 2010*, Nr.: 311704 = *IBRRS 2011*, Nr.: 0497 = *IMR 2011*, 228; **AG**

Brandenburg an der Havel, Urteil vom 07.06.2010, Az.: 31 C 210/09, u.a. in: *Grundeigentum 2010*, Seiten 915 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.10.2009, Az.: 34 C 119/08, u.a. in: *NZM 2010*, Seiten 900 f. = *BeckRS 2009*, Nr.: 26451 = *IBRRS 2011*, Nr.: 0379; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 23.05.2007, Az.: 31 C 112/06, u.a. in: *BeckRS 2008*, Nr.: 8058; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 08.03.2007, Az.: 31 C 78/06, u.a. in: *Beck-RS 2007*, Nr.: 4544; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 25.10.2004, Az.: 32 (33) C 543/03, u.a. in: *Grundeigentum 2004*, Seiten 1458 f. = *WuM 2010*, Seiten 423 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 04.10.2004, Az.: 32 (33) C 110/04, u.a. in: *NZM 2005*, Seite 257 = *Grundeigentum 2004*, Seite 1459 = *FHZivR 51 Nr. 1413* = *BeckRS Nr.: 9998, 86886*; **AG Potsdam**, Urteil vom 17.07.2003, Az.: 24 C 550/02, u.a. in: *WuM 2003*, Seiten 456 f.).

- 94 Unstreitig steht hier aber fest, dass die Betriebskostenabrechnung der Beklagten vom 20.05.2014 für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 den Klägern erst am 11.06.2014 zugegangen ist und somit gerade **nicht** innerhalb der Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB (31.12.2013) zugestellt wurde, so dass die Beklagte hier auch **nicht** mehr wirksam die Aufrechnung mit dem Nachzahlungsbetrag in Höhe von **1.097,55 Euro** aus dieser Betriebskosten-abrechnung vom 20.05.2014 mit der von den Klägern geleisteten Mietkaution/-sicherheit erklären konnte.
- 95 Grundsätzlich kann ein Vermieter - wie hier die Beklagte - von den Mietern - wie vorliegend den Klägern - jedoch auch Schadenersatz in Höhe der erforderlichen Kosten verlangen, wenn die Mieter ihre Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt haben (§ 535 Abs. 1, § 546 Abs. 1, § 281 Abs. 1 und § 280 Abs. 1 BGB).
- 96 Die Klägerin als Vermieterin muss hierzu zwar nachweisen, dass eine objektive Pflichtverletzung der Beklagten als Mieterin vorliegt. Wenn sie aber diesen Beweis geführt hat, wird das subjektive Vertretenmüssen der Beklagten grundsätzlich indiziert. Darüber hinaus enthält § 280 Abs. 1 BGB hinsichtlich des Verschuldens eine Beweislastumkehr: Die Beklagte muss insofern als Mieterin hier nachweisen, dass ein Vertretenmüssen im Sinne von § 276 BGB nicht vorliegt. Wenn somit ein Schaden beim Mietgebrauch entstanden ist und Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt sind, trägt nach gefestigter Rechtsprechung (**BGH**, Urteil vom 26. November 1997, Az.: XII ZR 28/96, u.a. in: *NJW 1998*, Seiten 594 f.; **BGH**, Urteil vom 19.10.1995, Az.: IX ZR 82/94, u.a. in: *NJW 1996*, Seiten 321 ff.; **BGH**, Urteil vom 18.05.1994, Az.: XII ZR 188/92, u.a. in: *NJW 1994*, 2019 ff.; **BGH**, *NJW 1992*, 683; **BGH**, *NJW 1976*, 1315; **KG Berlin**, Beschluss vom 31.05.2010, Az.: 12 U 147/09, u.a. in: *MDR 2010*, Seiten 1109 f.; **AG Bremen**, Urteil vom 27.07.2016, Az.: 17 C 68/15, u.a. in: *WuM 2016*, Seiten 685 ff.) der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat. Nichts anders ist die Beweislast verteilt, wenn der Mieter gem. § 543 BGB kündigt, aber streitig ist, ob er selbst die Störung des vertragsmäßigen Gebrauchs zu vertreten hat (**AG Bremen**, Urteil vom 27.07.2016, Az.: 17 C 68/15, u.a. in: *WuM 2016*, Seiten 685 ff.). Abweichendes ist hier im schriftlichen Mietvertrag **nicht** vereinbart.
- 97 Da es sich vorliegend im Übrigen hinsichtlich des Natursteins im Bad (Reparaturkosten in Höhe von **1.690,86 Euro netto**) und der Kosten für die Überprüfung des Fahrstuhls (**535,42 Euro brutto**) um Schadenersatzansprüche wegen Pflichtverletzungen handelt, ist gemäß § 280 BGB auch eine vorherige Fristsetzung der Beklagten gegenüber den Klägern zur Leistung und/oder Nacherfüllung gemäß § 281 Abs. 1 BGB grundsätzlich hier **nicht** erforderlich gewesen (**BGH**, Urteil vom 12.05.2004, Az.: XII ZR 223/01, u.a. in: *NZM 2004*, Seiten 583 f.; **BGH**, *WuM 1997*, Seiten 217 f.; **BGH**, *NJW-RR 1992*, Seiten 1226 ff.; **BGH**, *NJW 1991*, Seiten 2416 ff.; **KG Berlin**, *NJW-RR 2007*, Seiten 1602 f.; **KG Berlin**, *WuM 2007*, Seiten 71 f.; **LG Dessau-Roßlau**, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: „*juris*“; **LG Berlin**, *Grundeigentum 1998*, Seite 1213; **LG Saarbrücken**, *WuM 1999*, Seite 547; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14; **AG Halle/Saale**, Urteil vom 24.02.2011, Az.: 93 C 3977/09).
- 98 Dessen ungeachtet hat die Beklagte vorliegend aber sogar mit Schreiben vom 31.07.2014 - Anlage B 3 (Blatt 37 der Akte) - die Kläger zur Mängelbeseitigung bis zum 15.08.2014 aufgefordert, so dass hier sogar eine Fristsetzung erfolgt war. Welche Zeitspanne/Frist für die Mängelbeseitigung/Renovierung angemessen ist, bestimmt sich zwar im Übrigen nach den Umständen

den des jeweiligen Einzelfalls (**Reichsgericht**, JW 1911, Seite 12 Nr. 11 = WarnRspr. 1911 Nr. 66; **BGH**, NJW 1985, Seiten 2640 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14), jedoch wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine 14-Tages-Frist zur Vornahme der Renovierung einer kompletten Wohnung ausreichend ist (**KG Berlin**, WuM 2007, Seiten 71 f. = NZM 2007, Seiten 356 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14). Die Bestimmung einer insofern ggf. zu kurzen Frist wäre aber auch grundsätzlich noch *nicht* unwirksam, sondern würde lediglich eine angemessene Frist in Lauf setzen (**BGH**, NJW 1985, Seiten 2640 ff.; **LG Berlin**, Grundeigentum 1991, Seiten 1037 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14).

- 99 Die Klägerin ist zwar als Vermieterin auch zu einer konkreten Darlegung verpflichtet und hat zumindest einen spezifizierten Kostenvoranschlag oder eine entsprechende Rechnung ihrem geltend gemachten Ersatzanspruch zugrunde zu legen, welche zumindest hinreichend genug ein Aufmaß bzw. die Massen enthalten müssen (**OLG Brandenburg**, Urteil vom 15.12.2010, Az.: 3 U 58/10, u.a. in: „*juris*“; **KG Berlin**, KG-Report 2002, Seiten 96 f. = Grundeigentum 2001, Seiten 1402 f.; **LG Berlin**, MM 2005, Seite 146; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14). Dem genügt aber hier das von der Klägerseite eingereichte Kostenangebot des Fliesenlegermeisters K... vom 03.09.2013 - Anlage B 5 (Blatt 45 der Akte) - sowie die Rechnung der Firma B... vom 23.11.2012 - Anlage B 6 (Blatt 46 bis 47 der Akte) -, denn hierdurch wird der Umfang der Reparatur-/Servicearbeiten ausreichend genau bezeichnet.
- 100 Der der Klägerin als Schadenersatz insofern bezüglich dieser Arbeiten ggf. zustehende Geldbetrag könnte das erkennende Gericht diesbezüglich nämlich auch gemäß § 287 ZPO auf dieser Grundlage schätzen (**OLG Düsseldorf**, NJW-RR 2004, Seite 300; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.05.2015, Az.: 31 C 58/14; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 21.02.2005, Az.: 32 C 137/04, u.a. in: Grundeigentum 2005, Seiten 1555 ff. = BeckRS 2005, Nr. 30996294).
- 101 Für die Entscheidung des Gerichts ist hier jedoch davon auszugehen, dass die Kläger hier **nicht** die Mängel/Schäden hinsichtlich des Natursteins im Bad und der Überprüfung des Fahrstuhls zu verantworten haben, mit der Folge, dass sie auch **nicht** für die entsprechenden Mängelbeseitigungsarbeiten gegenüber der Beklagten haften, so dass ein Ersatzanspruch der Beklagten gegenüber den Klägern in Höhe von insgesamt **2.226,28 Euro** (1.690,86 € *netto* + 535,42 € *brutto*) hier **nicht** bestand hat. Insofern haben die Kläger die diesbezüglichen „Schäden“ nämlich **nicht** zu vertreten, weil sie hier gerade **nicht** entgegen der ihnen obliegenden mietvertragliche gehandelt hatten.
- 102 Dass die Natursteinfliesen aus „Anröchter Stein“ im Bad zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses der Parteien Kalkreste und Abblätterungen aufwiesen, ergibt sich aus der Aussage des Zeugen D... D... und ist nunmehr - d.h. nach Einholung des Sachverständigen-gutachtens - zwischen den Parteien wohl jetzt auch unstrittig.
- 103 Der Zeuge D,,, D... hat insofern nämlich ausgesagt, dass er bei der Wohnungsübergabe durch die Kläger mit dabei gewesen sei und er bei dieser Wohnungsübergabe selbst am Waschbecken Kalkablagerungen gesehen habe, und zwar direkt an den Armaturen. In der Dusche seien auch noch auf den Armaturen Reste von Kalkablagerungen zu erkennen gewesen, einschließlich dem Dusch-Schlauch und dem Dusch-Kopf.
- 104 Zudem führte der Zeuge D... aus, dass im Bereich der Dusche der dortige Naturstein - ein „Dolomit-Gestein“ bzw. Kalkstein - jetzt „völlig zerstört“ sei und er davon ausgeht, dass dies durch Reinigungsversuche so verursacht worden sei. Soweit er dies einschätze, sei dort nämlich mit Kalkentfernern gearbeitet worden bei diesen Natursteinfliesen. Der Naturstein in der Dusche sei nämlich derart beschädigt gewesen, dass dort in der Oberfläche tiefe „Rillen“ - bis zu 2 mm tief - vorhanden seien.

- 105 Bei diesem Naturstein würde es sich aber nach Einschätzung des Zeugen um einen empfindlichen Kalkstein handeln. Aus diesem Grunde sei im Mietvertrag auch in der Anlage dazu ausdrücklich vermerkt worden, dass es sich hier um Kalkstein handeln würde. Bereits beim Einzug der Kläger seien diese insofern auch darauf hingewiesen worden, dass dieser Naturstein nur mit Wasser gereinigt werden dürfe, allenfalls mit einem Geschirrspüler (wie „Pril“ oder „Fit“). Es würde nämlich ausreichen, wenn man dieses Material mit viel Wasser oder einem fettlösenden Spülmittel reinigt. Auch seien die Kläger darauf hingewiesen worden, dass Zitronenspritzer oder Champagnerspritzer dort schon kleine Flecken verursachen könnten. Man dürfe aber dort auf keinen Fall keinen Kalkentferner benutzen.
- 106 Dieser Naturstein sei - entsprechend der Einschätzung des Zeugen - dann jedoch sogar mit Kalkentferner durch die Kläger behandelt und hierdurch dann wiederum beschädigt worden.
- 107 Grob werden Natursteine insofern wohl nach ihrer natürlichen Entstehung in kristalline Gesteine wie Granit, Sedimentgesteine wie Sandstein und Kalkstein, Ergussgesteine wie Basalt und Konglomeratgesteine wie Nagelfluh unterschieden (**Friedrich Müller**, *Internationale Natursteinkartei*, 10 Bände, 3. Auflage, Ebner-Verlag, Ulm 1993; **Friedrich Müller**, *Die internationale Natursteinkartei für den aktuellen Markt*, 2 Bände, Ebner-Verlag, Ulm 1997; **Friedrich Müller**, *Gesteinskunde - Lehrbuch und Nachschlagewerk über Gesteine für Hochbau, Innenarchitektur, Kunst und Restaurierung*, 6. Auflage, Ebner-Verlag, Ulm 2001).
- 108 Der sachverständige Steinmetz- und Steinbildhauermeister R... M... G... hat im Übrigen diesbezüglich in seinem schriftlichen Gutachten vom 25.07.2016 fachkundig ausgeführt, dass die Dusche im Badezimmer/Gäste-WC mit Natursteinfliesen bekleidet sei und es sich bei dem Material der Natursteinfliesen um „Anröchter Stein“ handeln würde. Die Oberfläche der Fliesen dieses Natursteins seien feingeschliffen und die Fliesen im Bahnenverband mit einer Breite von 300 mm und unterschiedlichen Längen von 260-700 mm verlegt worden. Die Plattenstärke würde 10 mm betragen. Dieser „Anröchter Stein“ sei ein Kalksandstein der Gesteinsgruppe Sedimentgestein aus dem Raum Anröchte und Klieve bei Soest mit einer Wasseraufnahme von 4,0 Gew.-% und einer Porosität von 10,5 Vol.-%. Dieser Kalksandstein habe im Übrigen aber nur eine **bedingte Beständigkeit** gegen Aggressorien der Internationale Natursteinkartei (INSK).
- 109 Darüber hinaus legte der Sachverständige G... in seinem Gutachten fachkundig dar, dass es sich bei den Verfärbungen um partiellen Oberflächenverlust auf den Natursteinfliesen handeln würde. Im Bereich diverser Natursteinfliesen in den von Durchfeuchtungen (**Flächen mit starkem Wasserkontakt**) betroffenen Bereichen würde sich zudem ein Substanzverlust der Oberfläche durch Absanden bzw. Ablättern zeigen. Ablätterungen seien aber ein **typisches** Schadensphänomen von Sedimentgesteinen (Absatz- oder Ablagerungsgesteine). Dabei würden sich oberflächennah verlaufende Blättchen bilden. **Durch** eindringende **Feuchtigkeit** in Form von Dusch- bzw. Reinigungswasser würde das in der Regel tonhaltige Bindemittel des Anröchter Steins jedoch quellen. Dies würde dann aber zur Ablösung der Blättchen führen. Weiterhin könnten diese Absandungen bzw. Ablätterungen durch den Eintrag von Salzen entstehen. Diese Schädigungen **durch** eindringende **Feuchtigkeit** in Form von Dusch- bzw. Reinigungswasser würden hier ca. 5% bis 10% der Natursteinfliesen ausmachen, und zwar an der Wand, an der sich Armaturen und Brauseschlauch befinden würden. Weiterhin erkannte der Sachverständige hier auch noch Flecken, welche ca. 15% bis 20% der Natursteinfliesen ausmachen würden, und zwar auch an der Wand, an der sich Armaturen und Brauseschlauch befinden würden. Die Ursache dieser Flecken im Bereich der Dusche könnten u.a. *Kalkrückstände* und/oder Reste von *Reinigungsmitteln* und/oder eingetrocknete Spritzer von *Körperpflegemitteln* sein. Zur konkreten Klärung wäre jedoch eine labortechnische Untersuchung notwendig.
- 110 Der Sachverständige G... hat im Übrigen in seinem schriftlichen Gutachten vom 25.07.2016 fachkundig ausgeführt, dass ein entscheidendes Kriterium die richtige Materialauswahl für derartige Fliesen sei. Karbonatisch gebundene Sandsteine - wie hier von der Beklagten verwendet - seien in durch Aggressorien chemisch belasteten Bereichen aber eher ungeeignet. Aggressorien seien hierbei u.a. schädliche Salze in Form von Chloriden und Sulfaten. Diese schädlichen Salze könnten nämlich durch unterschiedliche Formen in den Naturwerkstein eingebracht wer-

den. Sie würden sich in Poren und Kapillaren des Sandsteins ablagern. Nach dem Abtrocknen würden dann **Kristallisations-Drücke** durch die **Volumen-Vergrößerung** von bis zu **60%** (je nach Salzart) entstehen, die wiederum zu einem Absprengen der Natursteinoberfläche führen würden.

- 111 Derartige Salze seien aber Inhaltsstoffe in vielen **handelsüblichen Reinigungs- und Körperpflegemittel** in Form von u.a. „Sodium Chloride“. Insofern könnten die Verfärbungen in Form von Absandungen bzw. **Abblätterungen** sowohl durch die Verwendung von „normalen“ Allzweckreinigern der Marken "Pril" bzw. "Fit" resultieren als auch aus den Salzen von **Körperpflegemitteln**, die sich in einer Vielzahl von **Duschgelen** sowie **Shampoos** befinden. Aus diesem Grunde seien selbst "Spülmittel" der Marken "Pril" bzw. "Fit" ausdrücklich **nicht** geeignet für die Reinigung von derartigen Natursteins aufgrund des Anteils von Sodium Chloride.
- 112 Insofern hat der Zeuge D... hier aber sogar selbst eingeräumt, dass er beim Einzug der Kläger diese darauf hingewiesen habe, dass dieser Naturstein mit einem Geschirrspüler wie „Pril“ oder „Fit“ gereinigt werden dürfe, obwohl der Sachverständige diese Reinigungsmittel bei diesem Naturstein als **ungeeignet** einschätzt.
- 113 Gemäß den Feststellungen des Sachverständigen und den Ausführungen des Zeugen D... wurden diese Natursteinfliesen auch **nicht** imprägniert.
- 114 Insofern führte der Sachverständige aber aus, dass hier deutlich erkennbar gewesen sei, wie dieser **nicht imprägnierte** „Anröchter Stein“ das Wasser (und insofern auch mit den **Duschgelen** sowie **Shampoos** bzw. „Spülmitteln“ mit den Sodium Chloriden) aufgenommen habe. Die im Eigenversuch des Sachverständigen in der Zeit vom 30.05.2016 bis 15.07.2016 täglich einmal mit Wasser und „normalen“ Körperpflegemitteln benetzte Musterplatte aus **nicht imprägnierten** „Kalkstein Anröchter Dolomit“ habe aus diesem Grunde dann auch schon innerhalb dieser **1 1/2 Monate** sichtbare Absandungen gezeigt.
- 115 Ein „Anröchter Stein“ mit einer **imprägnierten** Oberfläche würde hingegen deutlich erkennbar einen **Abperleffekt** zeigen und somit nicht derartig viel Wasser (mit den **Duschgelen** sowie **Shampoos** bzw. „Spülmitteln“ und den darin enthaltenen Sodium Chloriden) aufnehmen wie der hier in dieser Wohnung verarbeitete, **nicht imprägnierte** Naturstein.
- 116 Zusammenfassend führte der Sachverständige insofern hier aus, dass die Verfärbungen in Form von Absandungen bzw. Abblätterungen aus der Verwendung von Allzweckreinigern und/oder Körperpflegemitteln sowie von Durchfeuchtung resultieren und insoweit das hier von der Vermieterin verwendete Natursteinmaterial „Anröchter Stein“ nur sehr bedingt gegen Aggressorien und Fleckenbildner beständig sei. Die eingedrungenen Salze von **Duschgelen** sowie **Shampoos** oder **Spülmitteln** würden sich in den Poren und Kapillaren ablagern. Nach dem Abtrocknen des Natursteins würden dann Kristallisationsdrücke entstehen, die durch die **Volumenvergrößerung** von bis zu **60%** - je nach Salzart - dann zu Absprengungen an den Natursteinoberflächen des „Anröchter Steins“ führen würden. Die Verfärbungen in Form von Absandungen bzw. Abblätterungen sowie Fleckenbildungen könnten im Übrigen durch den Einsatz von Allzweckreinigern verursacht worden sein, da die Natursteinfliesen eine Fleckenschutz-Imprägnierung **nicht** aufweisen würden. Auch würde er einen Austausch der geschädigten Naturwerksteinfliesen in diesem Bad aufgrund der vorbeschriebenen Untersuchungen und der daraus sich ergebenden Schadensbilder hier **nicht** empfehlen.
- 117 Die hier gegebenen Schäden durch Absandungen bzw. Abblätterungen der Natursteinfliesen in dem Bad sind somit deshalb vorliegend auch **nicht** von den Klägern zu erstatten, weil es sich hierbei um normale Abnutzungserscheinungen handelt, die aber gemäß § 538 BGB gerade **nicht** erstattungsfähig sind. Dass diese Schäden hier vorhanden sind, ist nämlich nur auf den ganz normalen Gebrauch von **Duschgelen** sowie **Shampoos** oder **Spülmitteln** durch die Kläger zurückzuführen (**AG Zweibrücken, Urteil vom 26.06.2013, Az.: 2 C 71/13**, u.a. in: *WuM 2013, Seiten 537 f.*). Der Gebrauch von Duschgelen und Shampoos im Bad - insbesondere aber

- in der Dusche des Bades - gehört aber zu der normalen Nutzung eines Bades durch die Mieter. Dass Duschgele und Shampoos in Duschen benutzt werden, entspricht dem normalen Gebrauch (**OLG Köln**, Urteil vom 29.04.1994, Az.: 19 U 201/93, u.a. in: *WuM 1995*, Seiten 582 f.).
- 118 Nur wenn z.B. Naturstein-/Marmor-Fensterbänke/-Fliesen Metall- und Rostflecke aufweisen, die von feuchten Töpfen herrühren und die anders als durch den Einbau neuer Fliesen/Fensterbänke nicht zu beseitigen sind, würden diese Flecke über normale Abnutzungserscheinungen - wie z. B. Wasser- und Kalkflecke - hinausgehen, so dass nur in einem derartigen Fall die Kläger/Mieter die Kosten des Einbaus neuer Natursteinfliesen bezahlen müssten (**AG Münster**, Urteil vom 09.10.2000, Az.: 49 C 910/00, u.a. in: *WuM 2000*, Seite 693).
- 119 Auch sind gewisse Verfärbung und Kalkablagerungen selbst bei sorgfältigem Gebrauch des Bades in der Regel *nicht* zu verhindern, da gerade auch in der Dusche selbst von einem sorgfältigen Mieter gelegentlich etwas Duschgel bzw. Shampoo verschüttet werden oder beim Duschen gegen die Naturstein-Wandfliesen geraten und insofern auch die Natursteinfliesen verschmutzen können (**AG Zweibrücken**, Urteil vom 26.06.2013, Az.: 2 C 71/13, u.a. in: *WuM 2013*, Seiten 537 f.; **AG Ellwangen**, Urteil vom 02.03.2012, Az.: 5 C 318/10, u.a. in: *BeckRS 2013*, Nr.: 4090; **AG Gießen**, Urteil vom 30.06.2009, Az.: 48 M C 720/08, u.a. in: *WuM 2009*, Seiten 454 f.; **AG Aachen**, Urteil vom 29.11.2007, Az.: 6 C 352/07, u.a. in: *WuM 2008*, Seite 111). Die Beseitigung der hierdurch verursachten Schäden der *nicht* imprägnierten Naturstein-Fliesen kann die Beklagte somit schon deshalb *nicht* von den Klägern verlangen, weil der Sachverständige festgestellt hat, dass sich die Absandungen bzw. Ablätterungen selbst bei einem ganz normalen Gebrauch von Duschgelen sowie Shampoos oder Spülmitteln im Bad nicht vermeiden lässt (**KG Berlin**, Urteil vom 11.03.2014, Az.: 7 U 40/13, u.a. in: *BauR 2015*, Seite 1716 = „*juris*“).
- 120 Ist zwischen Vermieterin und Mieter im Übrigen streitig, ob die vermieteten Räume infolge des Mietgebrauchs beschädigt worden sind, trägt die Vermieter die Beweislast dafür, dass die Schadensursache dem Obhutsbereich der Mieter entstammt, wie bereits oben näher dargelegt; eine in ihrem eigenen Verantwortungsbereich fallende Schadensursache - wie z.B. hier die **fehlende Imprägnierung** der Natursteinfliesen - muss die Vermieterin somit ausräumen. Die Beklagte hat hier nämlich ausweislich des Gutachtens eine Imprägnierung auf die Natursteinfliesen gerade *nicht* auftragen lassen, was aber vorliegend notwendig gewesen wäre (**OLG Köln**, Urteil vom 29.04.1994, Az.: 19 U 201/93, u.a. in: *WuM 1995*, Seiten 582 f.).
- 121 Erst wenn festgestellt werden könnte, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich der Nutzungsberechtigten dessen ungeachtet durch den Mietgebrauch der Kläger entstanden wäre, findet nämlich nicht nur hinsichtlich des Verschuldens, sondern auch bezüglich der objektiven Pflichtverletzung eine Umkehr der Beweislast statt (**BGH**, Urteil vom 03.11.2004, Az.: VIII ZR 28/04, u.a. in: *NZM 2005*, Seite 100; **BGH**, Urteil vom 18.05.1994, Az.: XII ZR 188/92, u.a. in: *BGHZ Band 126*, Seite 124; **OLG Düsseldorf**, Beschluss vom 08.02.2011, Az.: I-24 U 170/10, u.a. in: *Grundeigentum 2012*, Seiten 267 ff.).
- 122 Vorliegend kann eine Umkehr der Beweislast aber gerade insofern hier *nicht* angenommen werden. Es ist nämlich zwischen den Parteien streitig, ob die durch die Beklagte verlegten Natursteinfliesen auch bei einer schon vor dem Einzug der Kläger/Mieter erfolgten - vom Sachverständigen hier angeratenen - **Imprägnierung** aufgetreten wären oder nicht. Da mithin auch eine Ursache für die Beschädigungen in Betracht kommt, die dem Verantwortungsbereich der Beklagten entstammt, hatte die Beklagte vorliegend auch zu beweisen, dass dies auszuschließen ist (**OLG Düsseldorf**, Beschluss vom 08.02.2011, Az.: I-24 U 170/10, u.a. in: *Grundeigentum 2012*, Seiten 267 ff.). Dieser Beweis ist der Beklagten/Vermieterin hier aber gerade *nicht* gelungen.
- 123 Voraussetzung eines Schadensersatzanspruchs der Beklagten nach § 280 Abs. 1 und § 241 Abs. 2 BGB (wegen Obhutspflichtverletzung) wäre vorliegend **zudem** ein schuldhaftes Handeln der Kläger. Die nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB gegen die Kläger hier streitende Vermutung, dass das Verhalten auch schuldhaft erfolgt wäre, ist nach den hier getroffenen tatsächlichen Feststellungen des Sachverständigen aber ebenso widerlegt, so dass die Kläger die Beschädigung des

Natursteins auch aus diesem Grund **nicht** zu vertreten haben. Zu vertreten hätten sie gemäß § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB eine fahrlässige Schadensverursachung. Gemäß § 276 Abs. 2 handelt fahrlässig, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt. Fahrlässigkeit setzt Erkennbarkeit und Vermeidbarkeit der drohenden Tatbestandsverwirklichung voraus (**BGH**, *NJW* 1963, Seite 1609). Es kommt nach dem im Zivilrecht maßgeblichen objektiven Fahrlässigkeitsbegriff darauf an, was von einem durchschnittlichen Anforderungen entsprechenden Angehörigen des jeweiligen Verkehrskreises in der jeweiligen Situation erwartet werden konnte, ohne Rücksicht darauf, ob der Handelnde nach seinen individuellen Fähigkeiten, Kräften, Erfahrungen und Kenntnissen die objektiv gebotene Sorgfalt erkennen und erbringen konnte (**BGH**, Urteil vom 11.04.2000, Az.: X ZR 19/98, u.a. in: *NJW* 2000, Seiten 2812 ff.; **BGH**, Urteil vom 17.03.1981, Az.: VI ZR 191/79, u.a. in: *NJW* 1981, Seiten 1603 ff.). Das Maß der erforderlichen Sorgfalt richtet sich also nach den durchschnittlichen Anforderungen des in Betracht kommenden Verkehrskreises (**BGH**, Urteil vom 31.05.1994, Az.: VI ZR 233/93, u.a. in: *NJW* 1994, Seite 2232).

- 124 Für die (mangelnde) Erkennbarkeit der Schadensverursachung war vorliegend entscheidend, dass die Kläger in Ermangelung einer ausreichenden Aufklärung über die Feststellung, dass es sich bei dem im streitbefangenen Bad angebrachten Naturstein um einen besonders empfindlichen Bodenbelag handelt, so dass die Kläger auch nicht damit rechnen mussten, dass bereits der ganz normale Gebrauch von **Duschgelen** sowie **Shampoos** oder **Spülmitteln** zu einer erheblichen Beschädigung der Mietsache führen werde. Insbesondere kann nicht als allgemein bekannt vorausgesetzt werden, dass durch die Verwendung von **Duschgelen** sowie **Shampoos** oder **Spülmitteln** dauerhafte Schäden für einen solchen Naturstein drohen (**LG Düsseldorf**, Urteil vom 12.11.2015, Az.: 21 S 13/15, u.a. in: *ZMR* 2016, Seiten 201 ff.; **AG Düsseldorf**, Urteil vom 20.01.2015, Az.: 42 C 10583/14, u.a. in: *WuM* 2015, Seiten 79 f.).
- 125 Selbst wenn aber hier ein von den Kläger zu vertretender Schaden vorgelegen hätte - wovon das erkennende Gericht jedoch nicht ausgeht -, müsste im vorliegenden Fall auch ein **Abzug „neu für alt“** in Höhe von ca. 4% bis 7% erfolgen. Es ist nämlich in ständiger Rechtsprechung (**BGH**, Urteil vom 24.03.1959, Az.: VI ZR 90/58, u.a. in: *BGHZ* Band 30, Seiten 29 ff.; **OLG Frankfurt/Main**, Urteil vom 12.07.2011, Az.: 22 U 95/08, u.a. in: „*juris*“; **LG Dessau-Roßlau**, Urteil vom 29.09.2016, Az.: 5 S 177/15, u.a. in: „*juris*“; **LG Heidelberg**, Urteil vom 24.06.2013, Az.: 5 S 52/12, u.a. in: *MDR* 2013, Seite 902; **AG Brandenburg an der Havel**, Beschluss vom 01.09.2014, Az.: 31 C 32/14, u.a. in: *NJW-RR* 2014, Seiten 1227 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 18.07.2012, Az.: 31 C 211/10, u.a. in: *SVR* 2012, Seiten 425 f.; **AG Rheine**, Urteil vom 10.10.1997, Az.: 10 C 223/97, u.a. in: *WuM* 1998, Seite 250) anerkannt, dass beim Ersetzen einer gebrauchten Sache durch eine neue eine Minderung der Ersatzpflicht eintreten kann, wenn durch den Austausch beim Geschädigten eine messbare Vermögenserhöhung eintritt, die sich für ihn günstig auswirkt, und wenn dem Geschädigten die Anrechnung dieser Vermögensmehrung zumutbar ist. Bei der Frage, ob eine Anrechnung dem Sinn und Zweck des Schadensersatzrechts entspricht, ist im Einzelfall eine Gesamtschau unter Berücksichtigung der jeweiligen Interessenlage vorzunehmen.
- 126 Unstreitig wurden die streitbefangenen Natursteinfliesen aber bereits im Oktober 2011 dort in dieser Wohnung neu angebracht, so dass zum Zeitpunkt der Rückgabe der Wohnung durch die Kläger zum 31. Juli 2013 diese dort bereits mindestens 22 Monate (mithin ca. **zwei Jahre**) angebracht waren. Auch mit Blick darauf, dass von Rechtsprechung und Literatur hinsichtlich der Lebensdauer von Natursteinen und Fliesen im Innenbereich sehr unterschiedliche Zeiten angenommen werden (**Langenberg**, in: *Schmidt-Futterer, Mietrecht*, 12. Auflage 2015, § 538 BGB, Rn. 376; **LG Köln**, Urteil vom 26. März 1996, Az.: 12 S 312/95, u.a. in: *WuM* 1997, Seite 41; **LG Göttingen**, Urteil vom 21.09.1988, Az.: 5 S 106/88, u.a. in: *ZMR* 1990, Seiten 145 f.), wäre aber auch im vorliegenden Streitfall ein Abzug „neu für alt“ bei einer „normalen Lebensdauer“ derartiger Natursteine von ca. 30 bis 50 Jahren hier vorzunehmen, mithin in Höhe von 4% (2/50) bis 7% (2/30). Dies kann hier aber dahingestellt bleiben, da die Kläger schon dem Grunde nach der Klägerin den diesbezüglichen Ersatz **nicht** schulden.
- 127 Im Übrigen hat die Beklagte/Vermieterin zwar behauptet, dass dadurch, dass die Reinigungskraft der Kläger regelmäßig den Stecker des Hydraulik- und Schaltschranks des Fahrstuhls herauszog (um den Stecker des Staubsaugers dort hinein zu stecken), die Fahrstuhl-Anlage außer

Kontrolle geraten sei und die Herstellerfirma dann den Fahrstuhl im Jahre 2012 wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand habe versetzen müssen, wofür ihr - der Beklagten/Vermieterin - dann Kosten in Höhe von 535,42 Euro brutto in Rechnung gestellt wurden.

- 128 Auch hat der Zeuge J... F... K... ausgesagt, dass er am 08.11.2012 wegen dem Fahrstuhl in diesem Objekt war. Insofern konnte er auch von diesem Tag eine „Montagebeschreibung“ in Kopie zur Gerichtsakte reichen (Blatt 138 bis 139 der Akte) und aussagen, dass er die Elektronik - d.h. den dortigen Fehlerspeicher des Fahrstuhls - am 08.11.2012 ausgelesen habe und dieser Fehlerspeicher 30 Fehler gespeichert hatte, von denen 25 mal die Fehlermeldungen: „EM“ - d.h. „vom Stromnetz getrennt“ - gewesen sei. Zudem erklärte der Zeuge, dass dieser Fahrstuhl hydraulisch betrieben wird und wenn man die Stromzufuhr hier unterbricht und die Hydraulik etwas nachgibt bzw. „absackt“, die Magnete - die die Ausrichtung des Fahrstuhls steuern - ggf. nicht mehr übereinstimmen könnten. Wenn man dann die Stromzufuhr wieder in Gang setzen würde, könne es auch durchaus sein, dass die Magnete den Fahrstuhl wieder ausgleichen wollen und der Fahrstuhl dann etwas „ruckelt“.
- 129 Ob es hier aber auch so war, wusste der Zeuge K... nicht. Auf Vorhalt konnte er insofern nur bekunden, dass wenn ein Fahrstuhl etwas „absackt“ und dann nachnivelliert wird, dies *nicht* im Fehlerspeicher vermerkt wird, so dass man dies also mit dem Fehlerspeicher so auch nicht heraus lesen könne. Auch auf die Frage, in welchem Zeitraum der Fahrstuhl bei diesen 25 Mal vom Stromnetz getrennt wurde, konnte der Zeuge nicht das Geringste sagen.
- 130 Zwar hat der Zeuge K... dann auch noch bekundet, dass, um den Fahrstuhl vom Strom zu trennen, der Stecker aus der Steckdose gezogen werden müsse und er eine andere Möglichkeit nicht sehe, um den Fahrstuhl vom Strom zu trennen. Jedoch räumte er auch ein, dass die Unterbrechung des Stroms auch erfolgt wäre, wenn die Strom-Sicherung heraus gesprungen wäre. Insofern konnte er auch nicht ausschließen, dass eventuell die elektrische Sicherung hier auch 25 Mal heraus gesprungen war.
- 131 Als der Zeuge J... F... K... vor Ort war, sei der Stecker aber in der Steckdose für diesen Fahrstuhl gewesen. Auch habe der Aufzug an diesem Tag einwandfrei funktioniert, so dass er an diesem Tag keinen Fehler beseitigen musste. Er habe dann an diesem Tag lediglich eine Um-Programmierung vorgenommen. Bis zu diesem Tag sei der Fahrstuhl nämlich im 1. Geschoss stehen geblieben, wenn dort jemand ausgestiegen war.
- 132 Er - der Zeuge - habe den Fahrstuhl dann aber an diesem Tag so umprogrammiert, dass er immer nach 5 Minuten wieder nach unten fuhr. Wenn nämlich eine Nachnivellierung erfolgen würde, dann sei es besser dass dann der Lärm nicht zu hören sei in der Wohnung. Aus diesem Grunde sei es hier besser gewesen, wenn der Fahrstuhl in einem derartigen Fall nicht oben steht sondern unten ist. Dies hätte man nach Angaben des Zeugen aber auch gleich zu Beginn so programmieren können, d.h. als der Fahrstuhl eingebaut wurde, da dies immer nur davon abhängen würde, wie der Kunde es möchte.
- 133 Der Zeuge habe aber an diesem Tag aber *keine* Reparaturen und auch *keine* andere Maßnahme zur Mängelbeseitigung ausgeführt. Als ich vor Ort war habe er nämlich keinen Fehler festgestellt. Ob der Fahrstuhl zuvor überhaupt „geruckelt“ hatte oder nicht, konnte der Zeuge auch nicht sagen.
- 134 Insofern ist hier aber schon fraglich, ob der Beklagten/Vermieterin durch den Service-Einsatz dieses Zeugen tatsächlich ein Schaden entstanden ist oder ob hier dann nicht nur Veränderungen an der Programmierung des Fahrstuhls nachträglich vorgenommen wurden, die bereits bei seinem Einbau hätten - kostenneutral - erfolgen können.
- 135 Die Beklagte/Vermieterin hatte hier aber - da die Kläger dies ausdrücklich bestritten haben - auch zu beweisen, dass die 25 erfolgten und vom Zeugen bestätigten Trennungen des Fahr-

stuhls vom Stromnetz dadurch verursacht wurden, dass tatsächlich die Reinigungskraft der Kläger regelmäßig den Stecker des Hydraulik- und Schaltschranks des Fahrstuhls herauszog (um den Stecker des Staubsaugers dort hinein zu stecken) und hierdurch wiederum die Fahrstuhl-Anlage außer Kontrolle geriet, mithin den Kausalzusammenhang zwischen 25 Stromunterbrechungen die durch die Reinigungskraft der Kläger verursacht wurde und dem vermeintlichen Schaden in Form der Service-Tätigkeit des Zeugen J... F... K.... Es genügt nämlich nicht, dass Stromunterbrechungen vorlagen vielmehr muss die Beklagte/Vermieterin auch beweisen, dass es dadurch zum Entstehen des geltend gemachten Schadens gekommen war, d.h. also, dass die Reinigungskraft der Kläger diese Stromunterbrechungen verursachte und es zudem ohne die betreffenden Stromunterbrechungen es auch nicht zu dem vermeintlichen Schaden gekommen wäre. Dieser Beweis ist zwar oftmals schwierig, die Beklagte muss aber immer doch so viel vorbringen, dass nach allgemeiner Erfahrung von der Ursächlichkeit der Stromunterbrechungen für diesen konkreten Schaden auszugehen ist, also eine erhebliche Wahrscheinlichkeit für die Kausalität besteht, und dass dies auch durch die Kläger/Mieter zu verantworten ist. Auf die Feststellung eines typischen Geschehensablaufs kann hierbei nicht verzichtet werden; bloße Vermutungen der Beklagtenseite genügen dementsprechend nicht.

- 136 Unter Beachtung dieser Grundsätze besteht hier aber kein aufrechenbarer Gegenanspruch der Beklagten gegenüber den Klägern in Höhe von 535,42 Euro, weil die Beklagte ihren vermeintlichen Anspruch auf Schadenersatz insofern nicht schlüssig dargelegt und im Übrigen auch nicht bewiesen hat.
- 137 Erst wenn nämlich festgestellt werden könnte, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich der Kläger durch den Mietgebrauch der Kläger entstanden wäre, findet nämlich nicht nur hinsichtlich des Verschuldens, sondern auch bezüglich der objektiven Pflichtverletzung eine Umkehr der Beweislast statt (**BGH**, Urteil vom 03.11.2004, Az.: VIII ZR 28/04, u.a. in: *NZM 2005*, Seite 100; **BGH**, Urteil vom 18.05.1994, Az.: XII ZR 188/92, u.a. in: *BGHZ Band 126*, Seite 124; **OLG Düsseldorf**, Beschluss vom 08.02.2011, Az.: I-24 U 170/10, u.a. in: *Grundeigentum 2012*, Seiten 267 ff.).
- 138 Die Grundregel der Beweislast besagt nämlich, dass der im Prozess als Kläger auftretende Geschädigte die rechtsbegründenden Tatsachen voll umfänglich zu beweisen hat. Nach dieser herrschenden Rechtsprechung hat nämlich derjenige, der an einen bestimmten Sachverhalt eine für ihn günstige Rechtsfolge anknüpft, dessen tatsächliche Voraussetzungen auch unter Beachtung von § 286 ZPO zu beweisen (**BGH**, *NJW 1995*, Seiten 49 ff.; **BGH**, *NJW 1991*, Seiten 1052 ff.; **BGH**, *NJW 1988*, Seite 2597; **OLG Köln**, *DAR 2001*, Seite 35, Nr.: 8; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 23.05.2011, Az.: 34 C 124/10, u.a. in: *BeckRS 2011*, Nr.: 13907= *IBRRS 2011*, Nr.: 2549).
- 139 Hierzu gehört aber auch, dass die Beklagte den Nachweis erbringt, dass der Fahrstuhl des Objekts tatsächlich beschädigt wurde - wie von ihr behauptet -, dass diese Beschädigung auch auf die streitbefangenen Stromunterbrechungen - und nicht ggf. auf ein anderes Ereignis - beruht (**BGH**, *NJW 1983*, Seiten 998 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 23.05.2011, Az.: 34 C 124/10, u.a. in: *BeckRS 2011*, Nr.: 13907= *IBRRS 2011*, Nr.: 2549) und dass dies tatsächlich auf eine Handlung der Reinigungskraft der Kläger beruht. Diese, dem Haftungsgrund zuzurechnenden Umstände sind aber grundsätzlich nach § 286 ZPO zu beweisen (**BVerfG**, *NJW 1979*, Seiten 413 f.; **BGH**, *NJW 1983*, Seiten 998 ff.; **BGH**, *NJW 1972*, Seite 1126; **BGH**, *NJW 1952*, Seite 301; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 23.05.2011, Az.: 34 C 124/10, u.a. in: *BeckRS 2011*, Nr.: 13907= *IBRRS 2011*, Nr.: 2549).
- 140 Der von der Beklagtenseite benannte Zeuge hat aber gerade dies hier alles **nicht** bestätigen können. Vielmehr war der Fahrstuhl sogar entsprechend dem Ergebnis der Beweisaufnahme immer noch voll funktionstüchtig und somit gerade nicht beschädigt, so dass der Beklagten hier dem Grunde nach schon ein Ersatzanspruch in Höhe von **535,42 Euro** brutto (incl. Mehrwertsteuer) **nicht** als aufrechenbarer Gegenanspruch zur Seite steht (**AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 23.05.2011, Az.: 34 C 124/10, u.a. in: *BeckRS 2011*, Nr.: 13907= *IBRRS 2011*, Nr.: 2549).

- 141 Der Beklagten steht im Übrigen hier auch ein aufrechenbarer Gegenanspruch hinsichtlich der Mietzahlungen für den Monat Februar 2012 und für den Zeitraum vom September 2012 bis Januar 2013 und von April 2013 bis Juli 2013 in Höhe von insgesamt **2.042,40 Euro** (600,00 € + 907,20 € + 535,20 €) **nicht** zu.
- 142 Hinsichtlich der noch vermeintlich offenen Miete für den Monat Februar 2012 in Höhe von 100,00 Euro hatte die Beklagte nämlich bereits unstreitig mit Schreiben vom 12. Juli 2012 - Anlage K 31 (Blatt 91 der Akte) - bestätigt, dass die Kläger ihren Mietvertragsverpflichtungen in der gesamten Mietzeit pünktlich nachgekommen sind und keine offenen Forderungen aus Miete, Nebenkosten oder Schadenersatzansprüchen bestehen, so dass dieser Anspruch jetzt auch nicht mehr gegeben ist.
- 143 Unstreitig waren in dieser Wohnung zudem Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen vorhanden. Dies ergibt sich hier auch aus dem „*Untersuchungsbericht*“ des Instituts für Analytik und Beratung ... vom 06.05.2013 (Rückseite Blatt 87 der Akte bis Blatt 89 der Akte), demzufolge insbesondere im unteren Flur, im Hauswirtschaftsraum und im Wohnzimmer eine deutliche und hohe Belastung mit Schimmelpilzen in dieser Wohnung festzustellen war.
- 144 Zwar bestreitet die Beklagte, dass diese Feuchtigkeits- und Schimmelscheinungen in dieser Wohnung aufgrund der Bausubstanz oder anderer, im Bereich der Vermieterseite liegender Ursachen hier entstanden waren und hat die Beklagtenseite auch behauptet, dass die Feuchtigkeits- und Schimmelscheinungen allein auf das Nutzerverhalten der Kläger als Mieter zurückzuführen seien.
- 145 Grundsätzlich können vorhandene Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildungen innerhalb einer Wohnung Mängel darstellen, weil sie neben der optischen Beeinträchtigung sogar gesundheitliche Risiken mit sich bringen können. Nach § 536 Abs. 1 BGB setzt eine Mietminderung wegen eines Sachmangels zwar voraus, dass die Mietsache einen derartigen Mangel auch tatsächlich aufweist, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch in nicht unerheblichem Umfang aufhebt oder mindert. Wenn solche Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildungen aber in einer Wohnung tatsächlich während des Zeitraums der Mietminderung vorhanden sind, kann deren Auftreten grundsätzlich als nicht unerheblicher Mangel angesehen werden, der in der Regel auch zu einer wesentlichen Tauglichkeitsminderung der Wohnung führt. Ein in der Wohnung auftretende Schimmel stellt nämlich grundsätzlich einen Fehler der Mietsache dar (vgl. u.a.: **BGH**, Urteil vom 17.06.2015, Az.: VIII ZR 19/14, u.a. in: *NJW* 2015, Seiten 3087 ff.; **BGH**, Urteil vom 10.11.2004, Az.: XII ZR 71/01, u.a. in: *NZM* 2005, Seiten 17 f.; **BGH**, Urteil vom 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02, u.a. in: *NJW* 2003, Seiten 2601 ff.; **BGH**, Urteil vom 01.03.2000, Az.: XII ZR 272/97, u.a. in: *NJW* 2000, Seiten 2344 ff.; **BGH**, *NJW* 1998, Seite 594; **BGH**, *NJW* 1994, Seiten 2019 f.; **BGH**, *NJW* 1994, Seiten 1880 f.; **BGH**, *NJW* 1985, Seite 142; **OLG Brandenburg**, Urteil vom 12.08.2009, Az.: 3 U 2/07, u.a. in: „*juris*“; **KG Berlin**, Beschluss vom 20.05.2009, Az.: 8 U 38/09, u.a. in: *GuT* 2009, Seiten 305 f.; **KG Berlin**, Beschluss vom 25.09.2006, Az.: 12 U 118/05, u.a. in: *Grundeigentum* 2007, Seiten 445 f.; **KG Berlin**, *Grundeigentum* 2004, Seiten 688 ff.; **OLG Saarbrücken**, *WuM* 1989, Seiten 133 ff.; **OLG Celle**, *WuM* 1985, Seiten 9 ff.; **OLG Karlsruhe**, *NJW* 1985, Seite 142; **LG Berlin**, Urteil vom 15.04.2016, Az.: 65 S 400/15, u.a. in: *Grundeigentum* 2016, Seiten 913 f.; **LG Aachen**, Urteil vom 02.07.2015, Az.: 2 S 327/14, u.a. in: *ZMR* 2016, Seiten 112 f.; **LG Berlin**, Urteil vom 23.05.2014, Az.: 65 S 524/13, u.a. in: *Grundeigentum* 2014, Seite 1008; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 2009, Seiten 1125 f., **LG Duisburg**, *WuM* 2003, Seiten 494 f.; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 2001, Seiten 1133 f.; **LG Braunschweig**, *ZMR* 2002, Seiten 916 f.; **LG Ellwangen**, *WuM* 2001, Seiten 544 f.; **LG Lüneburg**, *WuM* 2001, Seite 465; **LG Gießen**, *ZMR* 2000, Seite 537; **LG Mannheim**, *ZMR* 1991, Seite 481; **LG Köln**, *WuM* 1990, Seite 547; **LG Osnabrück**, *WuM* 1989, Seiten 370 f.; **LG Nürnberg-Fürth**, *ZMR* 1989, Seiten 23 f.; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 1989, Seiten 149 ff.; **LG Osnabrück**, *WuM* 1989, Seiten 370 f.; **LG Freiburg**, *WuM* 1989, Seiten 559; **LG Kassel**, *WuM* 1988, Seiten 355 f.; **LG Nürnberg-Fürth**, *WuM* 1988, Seite 155; **LG Berlin**, *ZMR* 1987, Seiten 378 f.; **LG Göttingen**, *WuM* 1986, Seite 308; **LG Kiel**, *NJW-RR* 1986, Seite 314; **LG Augsburg**, *WuM* 1985, Seite 25; **LG Darmstadt**, *WuM* 1985, Seite 22; **LG Hannover**, *WuM* 1982, Seite 183; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 31 C 102/09, u.a. in: *WuM* 2011, Seite 485 = *NJOZ*

2011, Seiten 1932 f. = BeckRS 2011, Nr.: 23068 = FD-MietR 2011, 323555 = „juris“; **AG Königs-Wusterhausen**, WuM 2007, Seite 568; **AG Lüdenscheid**, WuM 2007, Seiten 16 ff.; **AG Siegburg**, WuM 2005, Seite 55; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.10.2004, Az.: 32(33) C 536/03; **AG Berlin-Köpenick**, Grundeigentum 2003, Seite 814; **AG Bad Vilbel**, WuM 1996, Seite 701; **AG Potsdam**, Urteil vom 15.06.1995, Az.: 26 C 533/93, u.a. in: WuM 1995, Seite 534; **AG Köln**, WuM 1980, Seite 51; **AG Darmstadt**, WuM 1980, Seite 77; **AG Schleswig**, WuM 1980, Seite 206; **AG Miesbach**, WuM 1980, Seite 163; **AG Steinfurth**, WuM 1977, Seite 256).

- 146 Neben sichtbaren Feuchtigkeitsschäden in Form von Schimmelpilzbildungen an den Wänden bestehen grundsätzlich darüber hinaus auch nicht unerhebliche Gesundheitsgefahren für die Bewohner derartiger Wohnungen (**LG Lüneburg**, WuM 2001, Seite 465; **AG Bad Vilbel**, WuM 1996, Seite 701; **AG Bremen**, Urteil vom 16.05.2003, Az.: 7 C 107/02). Zwar ist nicht jeder Schimmelpilzbefall toxinbildend und damit gesundheitsgefährdend (**KG Berlin**, KG-Report 2004, Seiten 481 ff.). Insoweit ist ein Vermieter - sofern ihm ein Befall von Wohnräumen mit Schimmelpilz gemeldet wird - in aller Regel auch zu einer Überprüfung der Ursache und auch, sofern der Schimmelpilzbefall trotz vertragsgemäßen Gebrauchs der Mieträume entstanden ist, zu dessen Beseitigung verpflichtet, selbst wenn eine zur deliktsrechtlichen Haftung führenden Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht nach Auffassung der herrschenden Rechtsprechung zusätzlich noch voraussetzt, dass der Mieter, in dessen Obhut sich die Mieträume befinden, den Vermieter davon unterrichtet, dass er nach Art und Umfang des Schimmelpilzbefalls auch gesundheitliche Belastungen befürchtet (**KG Berlin**, Beschluss vom 09.03.2006, Az.: 22 W 33/05).
- 147 Zudem ist aber immer auch von Bedeutung, wo und in welchem **Umfang** die Feuchtigkeit bzw. Schimmelbildung vorhanden ist, denn davon hängt die Beurteilung der Frage einer Beeinträchtigung ebenso ab wie deren Einstufung als erheblich (**KG Berlin**, Grundeigentum 2007, Seiten 445 f.). Die Darlegungen des Mieters müssen insoweit nachprüfbar Angaben zum räumlichen Umfang und der Intensität der behaupteten Feuchtigkeitseinbrüche bzw. Schimmelbildungen enthalten. Allein die Behauptung, es hätten sich an Wänden und/oder Decken bzw. Xeln etc. p. p. in unterschiedlicher Räume feuchte Stellen bzw. Schimmelbildungen gezeigt, kann eine Mietminderung somit noch *nicht* rechtfertigen, weil sich - vorbehaltlich der Klärung der Ursächlichkeit - daraus nicht der entscheidungserhebliche Grad einer möglichen Beeinträchtigung ableiten lässt (**KG Berlin**, Grundeigentum 2007, Seiten 445 f.).
- 148 Jedoch wird in der herrschenden Rechtsprechung auch die Rechtsauffassung vertreten, dass bei *tatsächlich vorhandenen* Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildungen zunächst die Vermieterin darlegen und beweisen muss, dass die Schadensursache nicht in ihrem Einfluss- und Verantwortungsbereich liegt, somit Baumängel auszuschließen sind und erst wenn dies *feststeht*, der Mieter den Beweis führen muss, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht seinem Wirkungsbereich unterliegen würden. Diese Beweislastverteilung nach Sphären (hinfort Sphärentheorie) wurde im Anschluss an den grundlegenden Rechtsentscheid des **OLG Karlsruhe** (NJW 1985, Seite 142) nämlich herrschende Rechtsmeinung.
- 149 Diese Sphärentheorie ist mittlerweile auch fester Bestandteil der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (**BGH**, Urteil vom 17.06.2015, Az.: VIII ZR 19/14, u.a. in: NJW 2015, Seiten 3087 ff.; **BGH**, Urteil vom 10.11.2004, Az.: XII ZR 71/01, u.a. in: NZM 2005, Seiten 17 f.; **BGH**, Urteil vom 16.07.2003, Az.: VIII ZR 274/02, u.a. in: NJW 2003, Seiten 2601 ff.; **BGH**, Urteil vom 01.03.2000, Az.: XII ZR 272/97, u.a. in: NJW 2000, Seiten 2344 ff.; **BGH**, NJW 1998, Seite 594; **BGH**, NJW 1994, Seiten 2019 f.; **BGH**, NJW 1994, Seiten 1880 f.; **BGH**, NJW 1985, Seite 142) und nahezu aller Instanzgerichte (**OLG Brandenburg**, Urteil vom 12.08.2009, Az.: 3 U 2/07, u.a. in: „juris“; **KG Berlin**, Beschluss vom 20.05.2009, Az.: 8 U 38/09, u.a. in: GuT 2009, Seiten 305 f.; **KG Berlin**, Beschluss vom 25.09.2006, Az.: 12 U 118/05, u.a. in: Grundeigentum 2007, Seiten 445 f.; **KG Berlin**, Grundeigentum 2004, Seiten 688 ff.; **OLG Saarbrücken**, WuM 1989, Seiten 133 ff.; **OLG Celle**, WuM 1985, Seiten 9 ff.; **OLG Karlsruhe**, NJW 1985, Seite 142; **LG Berlin**, Urteil vom 15.04.2016, Az.: 65 S 400/15, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 913 f.; **LG Aachen**, Urteil vom 02.07.2015, Az.: 2 S 327/14, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 112 f.; **LG Berlin**, Urteil vom 23.05.2014, Az.: 65 S 524/13, u.a. in: Grundeigentum 2014, Seite 1008; **LG Berlin**, Grundeigentum 2009, Seiten 1125 f.; **LG Duisburg**, WuM 2003, Seiten 494 f.; **LG Berlin**, Grundeigentum 2001, Seiten 1133 f.; **LG Braunschweig**, ZMR 2002, Seiten 916 f.; **LG Ellwangen**, WuM

2001, Seiten 544 f.; **LG Lüneburg**, WuM 2001, Seite 465; **LG Gießen**, ZMR 2000, Seite 537; **LG Mannheim**, ZMR 1991, Seite 481; **LG Köln**, WuM 1990, Seite 547; **LG Osnabrück**, WuM 1989, Seiten 370 f.; **LG Nürnberg-Fürth**, ZMR 1989, Seiten 23 f.; **LG Berlin**, Grundeigentum 1989, Seiten 149 ff.; **LG Osnabrück**, WuM 1989, Seiten 370 f.; **LG Freiburg**, WuM 1989, Seiten 559; **LG Kassel**, WuM 1988, Seiten 355 f.; **LG Nürnberg-Fürth**, WuM 1988, Seite 155; **LG Berlin**, ZMR 1987, Seiten 378 f.; **LG Göttingen**, WuM 1986, Seite 308; **LG Kiel**, NJW-RR 1986, Seite 314; **LG Augsburg**, WuM 1985, Seite 25; **LG Darmstadt**, WuM 1985, Seite 22; **LG Hannover**, WuM 1982, Seite 183; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 14.07.2011, Az.: 31 C 102/09, u.a. in: WuM 2011, Seite 485 = NJOZ 2011, Seiten 1932 f. = BeckRS 2011, Nr.: 23068 = FD-MietR 2011, 323555 = „juris“; **AG Königs-Wusterhausen**, WuM 2007, Seite 568; **AG Lüdenscheid**, WuM 2007, Seiten 16 ff.; **AG Siegburg**, WuM 2005, Seite 55; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 07.10.2004, Az.: 32(33) C 536/03; **AG Berlin-Köpenick**, Grundeigentum 2003, Seite 814; **AG Bad Vilbel**, WuM 1996, Seite 701; **AG Potsdam**, Urteil vom 15.06.1995, Az.: 26 C 533/93, u.a. in: WuM 1995, Seite 534; **AG Köln**, WuM 1980, Seite 51; **AG Darmstadt**, WuM 1980, Seite 77; **AG Schleswig**, WuM 1980, Seite 206; **AG Miesbach**, WuM 1980, Seite 163; **AG Steinfurth**, WuM 1977, Seite 256).

- 150 Der vom OLG Karlsruhe geprägte Beweissatz lautet: „Ist an der Mietwohnung ein Schaden eingetreten, der nicht allein durch die normale vertragsgemäße Abnutzung entstehen kann, trifft den Mieter die Beweislast, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verschuldet ist, wenn nur eine Herkunft der Schadensursache aus dem seiner Einflussnahme, Herrschaft und Obhut unterliegenden Bereich in Betracht kommt.“
- 151 Ausgangspunkt der Sphärentheorie ist also die Fallkonstellation, in der die Mietsache einen Schaden genommen hat - in den Fällen der Feuchtigkeitsschäden zumeist Schimmel oder Stockflecken - und die Schadensursache sowohl im Verantwortungsbereich des Vermieters liegen kann als auch in dem des Mieters. Das OLG Karlsruhe sah nun als ersten den Vermieter in der Beweispflicht. Er muss den sogenannten Negativbeweis führen. Das heißt, er muss die Möglichkeit einer aus seinem Verantwortungsbereich und Pflichtenkreis herrührenden Schadensursache ausräumen. Ist dieser Beweis gelungen, so hat sich der Mieter umfassend hinsichtlich Verursachung und Verschulden zu entlasten. Das OLG Karlsruhe hat damit der damals verbreiteten Ansicht, wonach der Mieter sich in solchen Fällen aufgrund des § 548 a.F. BGB (jetzt § 538 BGB) entlasten muss, eine Absage erteilt. Eine generelle Beweisbelastung überfordere den Mieter vielfach unbillig und berücksichtige nicht hinreichend die Pflicht des Vermieters aus § 536 BGB a.F., die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu erhalten. Eine Pflicht, sich zu entlasten, treffe den Mieter vielmehr erst, wenn feststehe, dass die Schadensursache seinem Bereich entstamme, was in der Ausgangssituation gerade streitig sei. Insoweit muss also grundsätzlich der **Vermieter** zunächst **sämtliche** Ursachen ausräumen, die aus seinem Gefahrenbereich herühren können, wenn ein Mangel unstreitig oder erwiesen ist.
- 152 Kommen als denkbare Ursachen für tatsächlich vorhandene Feuchtigkeits- und/oder Schimmelschaden in der Mietwohnung ein Gebäudefehler oder ein fehlerhaftes Nutzerverhalten des Mieters in Betracht, muss der Vermieter im Streitfall somit beweisen, dass der bauliche Zustand der Wohnung während der Mietzeit als Ursache für das Entstehen des Schadens gänzlich ausscheidet (**AG Siegburg**, WuM 2005, Seiten 55 f.).
- 153 Nach einer vermittelnden, anderen Rechtsauffassung mindert sich eine Haftung des Vermieters jedoch nicht erst dann, wenn er bewiesen hat, dass ein Baumangel überhaupt nicht ursächlich geworden sei, sondern auch dann, wenn etwa **bewiesen** oder **unstreitig** wäre, dass mitursächlich für den Schimmelbefall **auch** ein nicht ausreichendes Beheizen durch den Mieter gewesen war (**LG Hannover**, WuM 1982, Seite 183; **LG Berlin**, Grundeigentum 2009, Seiten 1125 f.).
- 154 Selbst wenn also Feuchtigkeitsschäden bzw. Schimmelbildungen unstreitig bzw. erwiesen sind, kann ein Mieter in einem solchen Fall aber nicht immer vollumfänglich ein Minderungsrecht in Anspruch nehmen. Bei Mängeln, die - wie Feuchtigkeit und Schimmelbildung - ihre Ursachen in Baumängeln *und/oder* aber im Verantwortungsbereich der Mieter haben können, ist die Darlegungs- und Beweislast vielmehr differenzierter zu sehen. Es ist nach den allgemeinen Regeln der Beweislast insofern auch zunächst Sache der *Mieter*, zum Vorliegen eines Mangels vorzutra-

- gen und hierfür ggf. auch Beweis anzutreten. Berufen sich die Mieter auf Feuchtigkeit/Schimmel in den Mieträumen, obliegt es also zunächst ihnen - *unabhängig* von den Beweisproblemen im Zusammenhang mit der Ursächlichkeit für die Feuchtigkeit - darzulegen und ggf. auch zu beweisen, dass Feuchtigkeit/Schimmel in den Mieträumen **tatsächlich** aufgetreten ist bzw. war und hierdurch die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung beeinträchtigt wurde (**KG Berlin**, *Grundeigentum* 2007, *Seiten* 445 f.; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 2009, *Seiten* 1125 f.).
- 155 Diesen grundlegenden Beweis haben die Kläger als ehemalige Mieter der hier streitbefangenen Wohnung aber durch den „*Untersuchungsbericht*“ des Instituts für Analytik und Beratung ... vom 06.05.2013 (Rückseite Blatt 87 der Akte bis Blatt 89 der Akte) dem Grunde nach erbracht, demzufolge insbesondere im unteren Flur, im Hauswirtschaftsraum und im Wohnzimmer eine *deutliche* und *hohe* Belastung mit Schimmelpilzen in dieser Wohnung festzustellen war.
- 156 Unterlässt die Vermieterin im Übrigen trotz einer bereits durch die Mieter geltend gemachten Mietminderung die Beseitigung von Baumängeln, die zu einem Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbefall in der Mietwohnung geführt haben und tritt dann eine Verschlimmerung des Schadens aufgrund der unterlassenen Mängelbeseitigung ein, so trifft die Mieter vor Abzug eines entsprechend *höheren* Minderungsbetrags auch *keine* erneute Anzeigepflicht hinsichtlich der Ausweitung des Schadens gegenüber der Vermieterin (**BGH**, *Beschluss vom 18.03.2014*, *Az.: VIII ZR 317/13*, u.a. in: *Grundeigentum* 2014, *Seiten* 665 f.).
- 157 Bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände geht das Gericht hier somit auch davon aus, dass diese Wohnung insbesondere im unteren Flur, im Hauswirtschaftsraum und im Wohnzimmer eine deutliche und hohe Belastung mit Schimmelpilzen aufwies und dem entsprechend mit Mängeln behaftet war, so dass die Kläger/Mieter hier auch berechtigt waren die Miete für den Zeitraum vom 01. September 2012 bis 31. Januar 2013, vom 01. April 2013 bis 31.07.2013 - mithin für insgesamt 9 Monate - jeweils um **25%** (zur Frage der Ermittlung der Höhe der hier berechtigten Mietminderung vgl. u.a.: **BGH**, *Urteil vom 17.06.2015*, *Az.: VIII ZR 19/14*, u.a. in: *NJW* 2015, *Seiten* 3087 ff.; **OLG Brandenburg**, *Urteil vom 12.08.2009*, *Az.: 3 U 2/07*, u.a. in: „*ju-ris*“; **OLG Düsseldorf**, *DWW* 2000, *Seiten* 122 ff.; **LG Berlin**, *Urteil vom 15.04.2016*, *Az.: 65 S 400/15*, u.a. in: *Grundeigentum* 2016, *Seiten* 913 f.; **LG Berlin**, *Urteil vom 23.05.2014*, *Az.: 65 S 524/13*, u.a. in: *Grundeigentum* 2014, *Seite* 1008; **LG Köln**, *Urteil vom 15.11.2000*, *Az.: 9 S 25/00*, u.a. in: *WuM* 2001, *Seite* 604; **LG Hamburg**, *Urteil vom 11.07.2000*, *Az.: 316 S 227/99*, u.a. in: *WuM* 2001, *Seite* 193; **LG Berlin**, *Urteil vom 10.07.1998*, *Az.: 64 S 21/98*, u.a. in: *Grundeigentum* 1998, *Seite* 1151; **LG Wuppertal**, *Urteil vom 30.08.1996*, *Az.: 10 S 111/96*, u.a. in: *NJWE-MietR* 1996, *Seite* 266; **LG Berlin**, *Urteil vom 08.01.1991*, *Az.: 65 S 205/89*, u.a. in: *Grundeigentum* 1991, *Seite* 625; **LG Bonn**, *Urteil vom 03.12.1990*, *Az.: 6 S 76/90*, u.a. in: *WuM* 1991, *Seite* 262; **LG Lübeck**, *Urteil vom 09.01.1990*, *Az.: 14 S 60/89*, u.a. in: *WuM* 1990, *Seite* 202; **LG Berlin**, *Urteil vom 19.12.1988*, *Az.: 61 S 211/87*, u.a. in: *Grundeigentum* 1989, *Seite* 149; **LG Flensburg**, *WuM* 1988, *Seite* 354; **LG Lübeck**, *WuM* 1988, *Seite* 351; **LG Berlin**, *Grundeigentum* 1988, *Seite* 37; **LG Kiel**, *NJW-RR* 1986, *Seite* 313; **LG Hamburg**, *WuM* 1985, *Seite* 21; **LG Darmstadt**, *WuM* 1985, *Seite* 22; **LG Hamburg**, *Urteil vom 03.02.1984*, *Az.: 11 S 87/83*, u.a. in: *MDR* 1984, *Seite* 494; **LG Berlin**, *Urteil vom 11.03.1982*, *Az.: 61 S 359/81*, u.a. in: *Grundeigentum* 1984, *Seite* 47; **LG Saarbrücken**, *Urteil vom 13.05.1981*, *Az.: 16 S 118/80*, u.a. in: *WuM* 1982, *Seite* 187; **LG Hannover**, *WuM* 1982, *Seite* 183; **LG Itzehoe**, *WuM* 1982, *Seite* 181; **LG Hamburg**, *WuM* 1976, *Seite* 205; **AG Brandenburg an der Havel**, *Urteil vom 14.07.2011*, *Az.: 31 C 102/09*, u.a. in: *WuM* 2011, *Seite* 485 = *NJOZ* 2011, *Seiten* 1932 f. = *BeckRS* 2011, *Nr.: 23068* = *FD-MietR* 2011, *323555* = „*juris*“; **AG Bad Vilbel**, *Urteil vom 20.09.1996*, *Az.: 3b C 52/96*, u.a. in: *WuM* 1996, *Seite* 701; **AG Potsdam**, *Urteil vom 15.06.1995*, *Az.: 26 C 533/93*, u.a. in: *WuM* 1995, *Seite* 534; **AG Pasewalk**, *Urteil vom 01.10.1992*, *Az.: 7 C 94/92*, u.a. in: *WuM* 1992, *Seite* 683; **AG Lahnstein**, *Urteil vom 11.10.1976*, *Az.: 2 C 477/76*, u.a. in: *WuM* 1977, *Seite* 227; **AG Ravensburg**, *WuM* 1976, *Seite* 9; **AG Steinfurt**, *WuM* 1977, *Seite* 256; **W. Isenmann / Dr. G. Mersson**, *NZM* 2005, *Seite* 881) der Bruttomiete in Höhe von 1.738,80 Euro/Monat, mithin um **434,70 Euro/Monat** zu mindern.
- 158 Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist nämlich die **Brutto**-Miete, d.h. einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Neben-/Betriebskosten (**BGH**, *Urteil vom 23.06.2010*, *Az.: VIII ZR 256/09*, u.a. in: *NJW* 2010, *Seiten* 2648 f.; **BGH**, *Urteil vom 20.07.2005*, *Az.: VIII ZR 347/04*, u.a. in: *NJW* 2005, *Seiten* 2773 f.; **OLG Hamm**,

NJWE-MietR 1996, Seite 80; **OLG Frankfurt/Main**, WuM 1986, Seite 19; **LG Berlin**, Grundeigentum 2007, Seiten 1188 f.; **LG Frankfurt/Main**, WuM 2007, Seiten 316 f.).

- 159 Die Kläger haben hier - mit Ausnahme des Monats Juli 2013 - einen größeren Mietzinsbetrag als 434,70 Euro/Monat aber **nicht** einbehalten, so dass der Beklagten vorliegend auch nur noch für den Monat Juli 2013 ein Mietzahlungsanspruch in Höhe von 100,50 Euro (535,20 € erfolgte Mietminderung - 434,70 € berechnete Mietminderung) zur Seite gestanden hat.
- 160 Zwar haben die Kläger im Übrigen insofern vorgetragen, dass ihnen für das verschimmelte Bücherregal und den verschimmelten Vitrinen-Schrank auch noch ein Schadenersatzbetrag in Höhe von **232,80 Euro** gegenüber der Beklagten zustehen würde und kann einem Mieter, wenn ihm in Folge eines Baumangels an eingebrachten Sachen ein Schaden entsteht, dem Grunde nach auch ein Schadenersatzanspruch gegen den Vermieter wegen schuldhafter Verletzung der allgemeinen mietvertraglichen Obhuts- und Sorgfaltspflichten (§ 280 BGB) bzw. nach § 536a BGB zustehen (**BGH**, Beschluss vom 24.10.2001, Az.: VIII ARZ 1/01, u.a. in: NJW 2002, Seiten 673 ff.; **BGH**, Urteil vom 31.05.1994, Az.: VI ZR 233/93, u.a. in: NJW 1994, Seiten 2232 ff.; **BGH**, Urteil vom 11.10.1990, Az.: VII ZR 120/89, u.a. in: NJW 1991, Seiten 562 f.; **BGH**, Urteil vom 15.02.1978, Az.: VIII ZR 47/77, u.a. in: NJW 1978, Seite 883; **BGH**, Urteil vom 09.12.1970, Az.: VIII ZR 149/69, u.a. in: NJW 1971, Seiten 424 ff.; **OLG Koblenz**, Urteil vom 22.02.1996, Az.: 5 U 929/95, u.a. in: NJW-RR 1997, Seiten 331 f.).
- 161 Hier ist aber schon streitig geblieben, ob ein im Eigentum der Kläger stehendes Bücherregal und ein in ihrem Eigentum stehender Vitrinen-Schrank überhaupt in ihrer Substanz durch den Schimmel derartig beschädigt wurden, dass diese nur noch entsorgt werden konnten. Zwar räumt die Beklagtenseite Schimmelercheinungen an der Rückwand eines Schrankes ein, jedoch bestreitet sie ausdrücklich, dass hierdurch dieser (eine) Schrank vollständig beschädigt wurde. Insofern sei hier wohl nur, wenn überhaupt - d.h. ohne Anerkenntnis eines Rechtsgrundes - der Austausch einer Rückwand erforderlich gewesen.
- 162 Grundsätzlich trägt aber ein vermeintlich Geschädigter - mithin hier die Kläger - sowohl für die Art als auch für den Umfang des ihm nach seinem Vorbringen entstandenen Schadens die Beweislast, da nach ständiger herrschender Rechtsprechung der Nachweis des Haftungsgrundes - d.h. des Zusammenhangs zwischen dem schädigenden Verhalten und der Rechtsgutverletzung (sogenannte **haftungsbegründende Kausalität**) - den strengen Anforderungen des § 286 ZPO unterliegt (**BVerfG**, Beschluss vom 18.01.2001, Az.: 1 BvR 1273/96, u.a. in: NJW 2001, Seiten 1639 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 25.07.1979, Az.: 2 BvR 878/74, u.a. in: NJW 1979, Seiten 1925 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 08.11.1978, Az.: 1 BvR 158/78, u.a. in: NJW 1979, Seiten 413 f.; **BGH**, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f. **BGH**, Urteil vom 28.01.2003, Az.: VI ZR 139/02, u.a. in: NJW 2003, Seiten 1116 ff.; **BGH**, NJW 1995, Seiten 49 ff.; **BGH**, NJW 1983, Seiten 998 f.; **BGH**, MDR 1993, Seite 175; **BGH**, NJW 1991, Seiten 1052 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.06.1987, Az.: I ZR 127/85, u.a. in: NJW 1988, Seiten 640 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.02.1987, Az.: VI ZR 111/86, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 1019 ff.; **BGH**, Urteil vom 21.10.1986, Az.: VI ZR 15/85, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 339 f.; **BGH**, Urteil vom 16.06.1983, Az.: VII ZR 370/82, u.a. in: NJW 1983, Seiten 2499 ff. **BGH**, VersR 1968, Seiten 850 f.; **BGH**, NJW 1952, Seite 301; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 04.12.2014, Az.: 4 U 36/14, u.a. in: NJW-RR 2015, Seiten 593 ff.; **OLG Köln**, Beschluss vom 23.10.2014, Az.: 19 U 79/14, u.a. in: „juris“; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 18.10.2011, Az.: 4 U 462/10, u.a. in: NJW-RR 2012, Seiten 356 ff.; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 03.02.2009, Az.: 4 U 402/08, u.a. in: OLG-Report 2009, Seiten 394 f.; **OLG Brandenburg**, Urteil vom 25.09.2008, Az.: 12 U 17/08, NJW-Spezial 2008, Seite 682 = BeckRS 2008, Nr.: 20922 = „juris“; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 16.05.2007, Az.: 5 U 575/06, u.a. in: ZfSch 2008, Seiten 283 f.; **OLG Frankfurt/Main**, ZfSch 2008, Seiten 264 ff.; **KG Berlin**, Urteil vom 04.09.2006, Az.: 12 U 204/04, u.a. in: NZV 2007, Seiten 146 f. **KG Berlin**, Urteil vom 19.09.2005, Az.: 12 U 288/01, u.a. in: NZV 2006, Seiten 145 f.; **KG Berlin**, Urteil vom 12.05.2005, Az.: 12 U 187/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 469 f.; **KG Berlin**, Urteil vom 09.05.2005, Az.: 12 U 14/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 470 ff.; **OLG Brandenburg**, OLG-NL 2005, Seiten 30 ff. = OLG-Report 2005, Seiten 64 ff.; **OLG Brandenburg**, VRS Band 107, Seiten 85 ff.; **OLG München**, Urteil vom 08.02.2002, Az.: 10 U 3448/99, u.a. in: NZV 2003, Seiten 474 ff.; **OLG Köln**, VersR 2002, Seiten 252 f. = OLG-Report 2001, Seiten 88 f.; **OLG Hamm**, VersR 2001, Seiten 1127 ff. = OLG-Report 2001, Seiten 61 ff.; **KG Berlin**, NJW 2000, Seiten 877

f.; **OLG Köln**, NJW-RR 1995, Seite 546; **OLG Hamm**, NZV 1994, Seiten 483 f.; **OLG Köln**, VersR 1989, Seiten 152 f.; **LG Dortmund**, Urteil vom 22.01.2009, Az.: 2 O 255/06; **LG Berlin**, Schaden-Praxis 2005, Seiten 194 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 04.06.2015, Az.: 34 C 60/14, u.a. in: „juris“ = BeckRS 2015, Nr.: 10376; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 30.10.2014, Az.: 31 C 106/13, u.a. in: NZS 2014, Seiten 944 ff. = PflR 2014, Seiten 814 ff. = Sozialrecht aktuell 2015, Seiten 30 ff. = BtPrax 2015, Seite 36 = RdLH 2015, Seiten 45 ff. = FamRZ 2015, Seite 1148; **AG Hagen**, NZV 2013, Seite 397; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 18.07.2014, Az.: 31 C 147/12, u.a. in: FD-StrVR 2014, Nr.: 360544 = ADAJUR Dok.Nr. 106175 = BeckRS 2014, Nr.: 14487 = „juris“; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 27.08.2010, Az.: 34 C 28/08, u.a. in: NZV 2011, Seite 91 = FD-StrVR 2010, Nr.: 308852 = ADAJUR Dok. Nr. 89643 = „juris“ = BeckRS 2010, Nr.: 20776; **AG Berlin-Mitte**, Schaden-Praxis 2005, Seite 122).

- 163 Diese strengen Anforderungen waren somit bezüglich des Beweises der haftungsbegründeten Kausalität hier durch die Klägerseite unter Berücksichtigung aller Umstände zu beweisen, weil für den Beweis der Behauptung, die geschädigten Kläger hätten tatsächlich **durch** den Schimmel in der Wohnung - und nicht durch ein anderes Ereignis - den hier streitgegenständlichen Schaden an ihren Möbeln erlitten, die strengen Beweismaßstabsregeln des § 286 ZPO gelten. Mithin ist auch der Beweis für das den Anspruch begründende Schadensereignis erst dann erbracht, wenn das Gericht hierüber die volle Überzeugung gewonnen hat.
- 164 Für diesen Kausalzusammenhang ist somit hier die Klägerseite nach § 286 ZPO beweispflichtig. Es ist nämlich *nicht* Aufgabe der Beklagten oder des erkennenden Gerichts, näher darzulegen, wie und wann bzw. auf welche Art und Weise es zu den Schäden an den Möbeln der Klägerin gekommen sein könnte. Vielmehr musste die Klägerseite hier **darlegen** und **beweisen**, dass *alle* von ihr geltend gemachten Möbel-Schäden auch auf einen Schimmelbefall zurückzuführen sind (**BVerfG**, Beschluss vom 18.01.2001, Az.: 1 BvR 1273/96, u.a. in: NJW 2001, Seiten 1639 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 25.07.1979, Az.: 2 BvR 878/74, u.a. in: NJW 1979, Seiten 1925 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 08.11.1978, Az.: 1 BvR 158/78, u.a. in: NJW 1979, Seiten 413 f.; **BGH**, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f. **BGH**, Urteil vom 28.01.2003, Az.: VI ZR 139/02, u.a. in: NJW 2003, Seiten 1116 ff.; **BGH**, NJW 1995, Seiten 49 ff.; **BGH**, NJW 1983, Seiten 998 f.; **BGH**, MDR 1993, Seite 175; **BGH**, NJW 1991, Seiten 1052 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.06.1987, Az.: I ZR 127/85, u.a. in: NJW 1988, Seiten 640 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.02.1987, Az.: VI ZR 111/86, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 1019 ff.; **BGH**, Urteil vom 21.10.1986, Az.: VI ZR 15/85, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 339 f.; **BGH**, Urteil vom 16.06.1983, Az.: VII ZR 370/82, u.a. in: NJW 1983, Seiten 2499 ff. **BGH**, VersR 1968, Seiten 850 f.; **BGH**, NJW 1952, Seite 301; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 04.12.2014, Az.: 4 U 36/14, u.a. in: NJW-RR 2015, Seiten 593 ff.; **OLG Köln**, Beschluss vom 23.10.2014, Az.: 19 U 79/14, u.a. in: „juris“; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 18.10.2011, Az.: 4 U 462/10, u.a. in: NJW-RR 2012, Seiten 356 ff.; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 03.02.2009, Az.: 4 U 402/08, u.a. in: OLG-Report 2009, Seiten 394 f.; **OLG Brandenburg**, Urteil vom 25.09.2008, Az.: 12 U 17/08, NJW-Spezial 2008, Seite 682 = BeckRS 2008, Nr.: 20922 = „juris“; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 16.05.2007, Az.: 5 U 575/06, u.a. in: ZfSch 2008, Seiten 283 f.; **OLG Frankfurt/Main**, ZfSch 2008, Seiten 264 ff.; **KG Berlin**, Urteil vom 04.09.2006, Az.: 12 U 204/04, u.a. in: NZV 2007, Seiten 146 f. **KG Berlin**, Urteil vom 19.09.2005, Az.: 12 U 288/01, u.a. in: NZV 2006, Seiten 145 f.; **KG Berlin**, Urteil vom 12.05.2005, Az.: 12 U 187/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 469 f.; **KG Berlin**, Urteil vom 09.05.2005, Az.: 12 U 14/04, u.a. in: NZV 2005, Seiten 470 ff.; **OLG Brandenburg**, OLG-NL 2005, Seiten 30 ff. = OLG-Report 2005, Seiten 64 ff.; **OLG Brandenburg**, VRS Band 107, Seiten 85 ff.; **OLG München**, Urteil vom 08.02.2002, Az.: 10 U 3448/99, u.a. in: NZV 2003, Seiten 474 ff.; **OLG Köln**, VersR 2002, Seiten 252 f. = OLG-Report 2001, Seiten 88 f.; **OLG Hamm**, VersR 2001, Seiten 1127 ff. = OLG-Report 2001, Seiten 61 ff.; **KG Berlin**, NJW 2000, Seiten 877 f.; **OLG Köln**, NJW-RR 1995, Seite 546; **OLG Hamm**, NZV 1994, Seiten 483 f.; **OLG Köln**, VersR 1989, Seiten 152 f.; **LG Dortmund**, Urteil vom 22.01.2009, Az.: 2 O 255/06; **LG Berlin**, Schaden-Praxis 2005, Seiten 194 f.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 04.06.2015, Az.: 34 C 60/14, u.a. in: „juris“ = BeckRS 2015, Nr.: 10376; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 30.10.2014, Az.: 31 C 106/13, u.a. in: NZS 2014, Seiten 944 ff. = PflR 2014, Seiten 814 ff. = Sozialrecht aktuell 2015, Seiten 30 ff. = BtPrax 2015, Seite 36 = RdLH 2015, Seiten 45 ff. = FamRZ 2015, Seite 1148; **AG Hagen**, NZV 2013, Seite 397; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 18.07.2014, Az.: 31 C 147/12, u.a. in: FD-StrVR 2014, Nr.: 360544 = ADAJUR Dok.Nr. 106175 = BeckRS 2014, Nr.: 14487 = „juris“; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil

vom 27.08.2010, Az.: 34 C 28/08, u.a. in: NZV 2011, Seite 91 = FD-StrVR 2010, Nr.: 308852 = ADAJUR Dok. Nr. 89643 = „juris“ = BeckRS 2010, Nr.: 20776; **AG Berlin-Mitte**, Schaden-Praxis 2005, Seite 122).

- 165 Nach ständiger Rechtsprechung (**BGH**, Urteil vom 26.02.2013, Az.: VI ZR 116/12, u.a. in: NJW 2013, Seiten 1679 f.; **BGH**, Urteil vom 05.05.2011, Az.: IX ZR 144/10, u.a. in: NJW 2011, Seiten 2960 ff.; **BGH**, Urteil vom 11.01.2005, Az.: X ZR 163/02, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1420 ff. **BGH**, Urteil vom 20.10.1994, Az.: IX ZR 116/93, u.a. in: NJW 1995, Seiten 449 f.; **BGH**, Urteil vom 04.07.1994, Az.: II ZR 126/93, u.a. in: NJW 1995, Seiten 126 f.; **BGH**, Urteil vom 11.11.1999, Az.: III ZR 98/99, u.a. in: NJW 2000, Seiten 947 f.; **BGH**, BGHZ Band 96, Seiten 157 ff. = NJW 1986, Seite 576; **BGH**, NJW 1984, Seiten 432 ff.; **BGH**, VersR 1970, Seite 926; **BGH**, BGHZ Band 34, Seiten 206 ff. = NJW 1961, Seite 868; **BGH**, BGHZ Band 25, Seiten 86 ff. = NJW 1957, Seite 1475; **BGH**, BGHZ Band 3, Seite 267; **BGH**, BGHZ Band 2, Seiten 138 ff. = NJW 1951, Seite 711 **BayObLG**, BayObLGZ 1962, Seite 168) muss somit eine Tatsache (ein Ereignis, eine Handlung bzw. eine Unterlassung) erwiesenermaßen vorliegen, die **nicht** hinweggedacht werden kann, ohne dass ein vom Kläger behaupteter Erfolg entfielen. Eine etwaige bloße **Wahrscheinlichkeit** genügt somit **nicht**.
- 166 Eine Haftung besteht nämlich nur für diejenigen äquivalenten und adäquaten Schadensfolgen, die aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Norm erlassen oder die verletzte Vertragspflicht übernommen wurde (**BGH**, Urteil vom 26.02.2013, Az.: VI ZR 116/12, u.a. in: NJW 2013, Seiten 1679 f.; **BGH**, Urteil vom 22.05.2012, Az.: VI ZR 157/11, u.a. in: VersR 2012, Seite 905; **BGH**, Urteil vom 11.06.2010, Az.: V ZR 85/09, u.a. in: NJW 2010, Seite 2873; **BGH**, Urteil vom 11.01.2005, Az.: X ZR 163/02, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1420 f.; **BGH**, Urteil vom 06.06.1989, Az.: VI ZR 241/88, u.a. in: BGHZ Band 107, Seiten 359 ff.; **BGH**, Urteil vom 07.06.1968, Az.: VI ZR 1/67, u.a. in: VersR 1968, Seiten 800 ff.; **BGH**, Urteil vom 22.04.1958, Az.: VI ZR 65/57, u.a. in: BGHZ Band 27, Seiten 137 ff.). Der geltend gemachte Schaden muss somit in einem inneren Zusammenhang mit der durch den - vermeintlichen - Schädiger geschaffenen Gefahrenlage stehen.
- 167 Ein Ereignis, welches dementsprechend nach der Äquivalenzlehre nicht unstreitig ist bzw. erwiesen wurde und somit als Ursache auch **nicht** feststeht, kann dann aber auch nach der Adäquanztheorie keinesfalls Ursache sein. Die Prüfung nach der Äquivalenzlehre muss nämlich jeder anderen Prüfung vorausgehen. Für einen Erfolg, der nicht äquivalent-kausal nachgewiesen ist, haftet der vermeintliche Schädiger somit auch nicht. Insofern ist die Äquivalenz eine Mindestvoraussetzung für den Ursachenzusammenhang bei der Haftungs begründung und der Haftungsausfüllung (**BGH**, Urteil vom 26.02.2013, Az.: VI ZR 116/12, u.a. in: NJW 2013, Seiten 1679 f.; **BGH**, Urteil vom 05.05.2011, Az.: IX ZR 144/10, u.a. in: NJW 2011, Seiten 2960 ff.; **BGH**, Urteil vom 11.01.2005, Az.: X ZR 163/02, u.a. in: NJW 2005, Seiten 1420 ff. **BGH**, Urteil vom 20.10.1994, Az.: IX ZR 116/93, u.a. in: NJW 1995, Seiten 449 f.; **BGH**, Urteil vom 04.07.1994, Az.: II ZR 126/93, u.a. in: NJW 1995, Seiten 126 f.; **BGH**, Urteil vom 11.11.1999, Az.: III ZR 98/99, u.a. in: NJW 2000, Seiten 947 f.; **BGH**, BGHZ Band 96, Seiten 157 ff. = NJW 1986, Seite 576; **BGH**, NJW 1984, Seiten 432 ff.; **BGH**, VersR 1970, Seite 926; **BGH**, BGHZ Band 34, Seiten 206 ff. = NJW 1961, Seite 868; **BGH**, BGHZ Band 25, Seiten 86 ff. = NJW 1957, Seite 1475; **BGH**, BGHZ Band 3, Seite 267; **BGH**, BGHZ Band 2, Seiten 138 ff. = NJW 1951, Seite 711 **BayObLG**, BayObLGZ 1962, Seite 168; **Grüneberg** in: Palandt BGB-Komm., 74. Aufl. 2015, Vor § 249 BGB, Rn. 25; Oetker in: MünchKomm zum BGB, 6. Aufl. 2012, § 249 BGB, Rn. 103; **Schubert** in: BeckOK zum BGB, Edition: 24, Stand: 01.03.2011, § 249 BGB, Rn. 50).
- 168 Ein „äußerlicher“, gleichsam „zufälliger“ Zusammenhang genügt hingegen **nicht**. Insoweit ist stets eine wertende Betrachtung geboten (**BGH**, Urteil vom 26.02.2013, Az.: VI ZR 116/12, u.a. in: NJW 2013, Seiten 1679 f.; **BGH**, Urteil vom 06.05.2003, Az.: VI ZR 259/02, u.a. in: VersR 2003, Seiten 1128 ff.; **BGH**, Urteil vom 20.09.1988, Az.: VI ZR 37/88, u.a. in: VersR 1988, Seiten 1273 f.; **BGH**, Urteil vom 14.03.1985, Az.: IX ZR 26/84, u.a. in: NJW 1986, Seiten 1329 ff.).
- 169 Das Prozessprogramm des Zivilprozesses wird im Übrigen durch den Streitgegenstand definiert, indem die Kläger die von ihnen in Anspruch genommene Rechtsfolge aus einem tatsächlichen Geschehen, dem sogenannten Lebenssachverhalt (Klagegrund) herleitet, dessen Elemente auf

der Ebene des Rechts die tatsächlichen Voraussetzungen der anspruchsbegründenden Norm ausfüllen (**BGH**, NJW 2011, Seiten 2787 f.; **BGH**, BGHZ Band 185, Seiten 66 ff.; **BGH**, BGHZ Band 180, Seiten 77 ff.; **BGH**, BGHZ Band 154, Seiten 342 ff.; **BGH**, BGHZ Band 153, Seiten 173 ff.; **BGH**, BGHZ Band 117, Seiten 1 ff.; **OLG Saarbrücken**, NJW-RR 2012, Seiten 356 ff. = NZV 2012, Seiten 296 ff.; **OLG Saarbrücken**, NJW-RR 2010, Seiten 326 ff.).

- 170 Nur der von der Klägerseite vorgetragene Lebenssachverhalt bildet den Streitgegenstand der Klage, dessen tatsächliches Vorliegen die Klägerseite jedoch mit dem vollen Beweismaß des § 286 ZPO beweisen muss. Mithin ist auch der Beweis für das den Anspruch begründende Schadensereignis erst dann erbracht, wenn das Gericht die volle Überzeugung gewonnen hat, dass sich dieses Ereignis in der von der Klägerseite nach Ort und Zeit beschriebenen Weise auch tatsächlich so ereignet hat (**BVerfG**, Beschluss vom 18.01.2001, Az.: 1 BvR 1273/96, u.a. in: NJW 2001, Seiten 1639 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 25.07.1979, Az.: 2 BvR 878/74, u.a. in: NJW 1979, Seiten 1925 f.; **BVerfG**, Beschluss vom 08.11.1978, Az.: 1 BvR 158/78, u.a. in: NJW 1979, Seiten 413 f.; **BGH**, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f. **BGH**, Urteil vom 28.01.2003, Az.: VI ZR 139/02, u.a. in: NJW 2003, Seiten 1116 ff.; **BGH**, NJW 1995, Seiten 49 ff.; **BGH**, NJW 1983, Seiten 998 f.; **BGH**, MDR 1993, Seite 175; **BGH**, NJW 1991, Seiten 1052 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.06.1987, Az.: I ZR 127/85, u.a. in: NJW 1988, Seiten 640 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.02.1987, Az.: VI ZR 111/86, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 1019 ff.; **BGH**, Urteil vom 21.10.1986, Az.: VI ZR 15/85, u.a. in: NJW-RR 1987, Seiten 339 f.; **BGH**, Urteil vom 16.06.1983, Az.: VII ZR 370/82, u.a. in: NJW 1983, Seiten 2499 ff. **BGH**, VersR 1968, Seiten 850 f.; **BGH**, NJW 1952, Seite 301; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 04.12.2014, Az.: 4 U 36/14, u.a. in: NJW-RR 2015, Seiten 593 ff.; **OLG Köln**, Beschluss vom 23.10.2014, Az.: 19 U 79/14, u.a. in: „juris“; **OLG Saarbrücken**, Urteil vom 18.10.2011, Az.: 4 U 462/10, u.a. in: NJW-RR 2012, Seiten 356 ff.; **OLG Saarbrücken**, NJW-RR 2010, Seiten 326 ff.; **OLG Saarbrücken**, OLG-Report 2009, Seite 394).
- 171 Die **Beweislast** obliegt somit hier grundsätzlich den vermeintlich Geschädigten, mithin hier also den Klägern (**BGH**, Urteil vom 13.07.1982, Az.: VI ZR 113/81, u.a. in: NJW 1982, Seite 2669; **BGH**, Urteil vom 28.04.1982, Az.: IVa ZR 8/81, u.a. in: NJW 1983, Seiten 998 f. **BGH**, Urteil vom 12.01.1982, Az.: VI ZR 269/80, u.a. in: VersR 1982, Seiten 274 f.; **BGH**, VersR 1974, Seite 1030; **BGH**, NJW 1972, Seiten 1809 f.; **OLG München**, VersR 1983, Seite 468; **OLG Stuttgart**, VersR 1964, Seite 78; **OLG Düsseldorf**, VersR 1987, Seite 568; **KG Berlin**, VerkMitt 1988, Seite 50; **KG Berlin**, VerkMitt 1983, Seiten 31 f., Nr. 37; **OLG Köln**, DAR 2001, Seite 35, Nr.: 8; **OLG Köln**, Urteil vom 11.11.1988, Az.: 20 U 32/88, u.a. in: NZV 1989, Seite 237; **OLG Köln**, VRS Band 88, Seite 184; **OLG München**, VersR 1966, Seite 936).
- 172 Die Klägerseite hatte somit hier - da die Beklagte dies ausdrücklich bestritten hat - zu beweisen, dass durch den Schimmel in der Wohnung tatsächlich diese Möbelstücke derartig beschädigt wurden. Dieser Beweis ist zwar oftmals schwierig, die Klägerseite muss aber immer so viel vorbringen, dass nach allgemeiner Erfahrung von der Ursächlichkeit des Schimmels für diesen konkreten Schaden auszugehen ist, also eine erhebliche Wahrscheinlichkeit für die Kausalität besteht. Auf die Feststellung eines typischen Geschehensablaufs kann hierbei nicht verzichtet werden; bloße Vermutungen der Klägerseite genügen dementsprechend **nicht**.
- 173 Zu den von der Klägerseite somit hier zu erbringenden Beweis gehören dementsprechend sowohl der Nachweis der Verursachung als auch die Höhe des konkreten Schadens, wobei nur zum Nachweis der Höhe die Grundsätze des § 287 ZPO teilweise hätten herangezogen werden können, d.h. wenn der Nachweis der Verursachung im Rahmen von § 286 ZPO gelungen wäre. Denn Voraussetzung für eine Haftung der Beklagten ist stets, dass die Klägerseite den Nachweis für die Ursächlichkeit des Schimmels in der Wohnung für den ihnen hierdurch vermeintlich entstandenen Schaden an ihren Möbeln auch erbracht haben (**BGH**, VersR 1968, Seite 176; **BGH**, VersR 1969, Seite 58; **BGH**, VersR 1972, Seiten 1074 f.; **BGH**, VersR 1973, Seite 83; **BGH**, VersR 1976, Seite 927; **BGH**, VersR 1988, Seite 641; **BGH**, NJW 1999, Seiten 2593 f.; **BGH**, Urteil vom 21.09.2010, Az.: VI ZR 265/09, u.a. in: SVR 2010, Seiten 466 f.; **OLG Zweibrücken**, NJW-RR 2002, Seiten 749 f.; **AG Münster**, Urteil vom 06.03.2013, Az.: 48 C 3693/12, u.a. in: BeckRS 2013, Nr.: 12284).

- 174 Der Klage musste hier aber unter Beachtung dieser Rechtsgrundsätze der Erfolg versagt bleiben, weil die Klägerseite ihren vermeintlichen Anspruch auf Schadenersatz bezüglich ihrer Schäden an ihren Möbeln vorliegend **nicht** bewiesen hat, so dass insofern auch die im Juli 2013 erfolgte Aufrechnung nicht begründet war. Die Grundregel der Beweislast besagt nämlich, dass der im Prozess als Kläger auftretende Geschädigte die rechtsbegründenden Tatsachen **voll** umfänglich zu beweisen hat. Nach dieser herrschenden Rechtsprechung hat nämlich derjenige, der an einen bestimmten Sachverhalt eine für ihn günstige Rechtsfolge anknüpft, dessen tatsächliche Voraussetzungen auch unter Beachtung von § 286 ZPO zu beweisen (**BGH**, NJW 1995, Seiten 49 ff.; **BGH**, NJW 1991, Seiten 1052 ff.; **BGH**, NJW 1988, Seite 2597; **OLG Köln**, DAR 2001, Seite 35, Nr.: 8).
- 175 Diesem Grundsatz entspricht, dass bei der Behauptung eines Schadens die Beweislast ebenso wie die Darlegungslast grundsätzlich denjenigen trifft, der - wie hier die Kläger - den Schadenersatzanspruch geltend macht. Die Klägerseite traf hier insofern also sowohl die Beweislast als auch die Darlegungslast für die rechtsbegründenden Tatsachen und die Beklagte lediglich die Darlegungs- und Beweislast für die rechtshindernden, rechtsvernichtenden oder rechtshemmenden Tatsachen (**BGH**, NJW 1995, Seiten 49 ff.; **BGH**, Urteil vom 24.06.1987, Az.: I ZR 127/85, u.a. in: NJW 1988, Seiten 640 ff.; **BGH**, NJW 1980, Seite 1680). Im Zivilrecht ist als Beweislastprinzip nämlich der allgemeine Grundsatz anerkannt, dass jede Partei, die den Eintritt einer Rechtsfolge geltend macht, auch die Voraussetzungen des ihr günstigen Rechtssatzes zu beweisen hat (**BGH**, Urteil vom 14.01.1991, Az.: II ZR 190/89, u.a. in: NJW 1991, Seiten 1052 ff. **BGH**, Urteil vom 13.07.1983, Az.: VIII ZR 107/82, u.a. in: NJW 1983, Seite 2944).
- 176 Nach diesen allgemeinen Regeln des Beweisrechts hatten dementsprechend hier die im Prozess als Kläger auftretende, vermeintlich Geschädigte die rechtsbegründenden Tatsachen bezüglich der Möbel-Schäden zu beweisen, die als Schuldnerin in Anspruch genommenen Beklagten hingegen nur diejenigen Umstände, die dem vermeintlichen Schadenersatzanspruch der Kläger entgegenstehen (**BGH**, BGHZ Band 101, Seite 179; **BGH**, BGHZ Band 87, Seiten 399 f.). Wer also - wie hier die Kläger - einen Ersatzanspruch herleiten will, muss sowohl eine eingetretene Schädigung der Möbel als auch den verbindenden Ursachenzusammenhang (Kausalität) mit dem Schimmel in der Wohnung darlegen und beweisen.
- 177 Somit sind nach der ständigen Rechtsprechung Tatsachen, aus denen die Verpflichtung einer Person zum Schadenersatz hergeleitet wird, also namentlich ihr rechtswidriges Tun, als sogenannter konkreter Haftungsgrund nach den „**strengen**“ Grundsätzen des § 286 ZPO nachzuweisen (**BGH**, BGHZ Band 4, Seiten 192 ff.; **BGH**, LM § 286 (B) ZPO Nr. 4; **BGH**, VersR 1968, Seiten 850 f.; **BGH**, MDR 1972, Seite 406, Nr.: 28; **BGH**, VersR 1975, Seiten 540 f.; **BGH**, VersR 1987, Seite 310; **BGH**, MDR 1987, Seite 751; **BGH**, VersR 2003, Seiten 474 f.; **BGH**, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u.a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f.; **OLG München**, Beschluss vom 09.10.2007, Az.: 1 U 4380/07; **LArbG Berlin-Brandenburg**, Urteil vom 01.02.2010, Az.: 10 Sa 2700/09).
- 178 Danach hat das erkennende Gericht hier aber unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlung und des Ergebnisses einer Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob es eine tatsächliche Behauptung für wahr oder nicht für wahr erachtet. Dieses Beweismaß ist jedoch nicht bereits dann erreicht, wenn die zu beweisende Tatsache hinreichend plausibel oder gar überwiegend wahrscheinlich ist. Vielmehr muss das Gericht die **volle** Überzeugung von der Wahrheit der zu beweisenden Tatsache gewinnen. Das Gericht darf und muss sich nach § 286 ZPO in tatsächlich zweifelhaften Fällen nur mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (**BGH**, BGHZ Band 53, Seiten 245 ff.; **BGH**, BGHZ Band 61, Seiten 165 ff.; **BGH**, VersR 1989, Seiten 758 f.; **BGH**, NJW 1993, Seite 935; **BGH**, NJW-RR 1994, Seite 567; **BGH**, VersR 2003, Seiten 474 f.; **BGH**, Urteil vom 08.07.2008, Az.: VI ZR 274/07, u. a. in: NJW 2008, Seiten 2845 f.; **OLG Brandenburg**, OLG-NL 2005, Seiten 30 ff. = OLG-Report 2005, Seiten 64 ff.; **OLG Saarbrücken**, NJW-RR 2010, Seiten 326 ff.; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 04.06.2015, Az.: 34 C 60/14, u.a. in: „**juris**“ = BeckRS 2015, Nr.: 10376; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 30.10.2014, Az.: 31 C 106/13, u.a. in: NZS 2014, Seiten 944 ff. = PfIR 2014, Seiten 814 ff. = Sozialrecht aktuell 2015, Seiten 30 ff. = BtPrax 2015, Sei-

te 36 = RdLH 2015, Seiten 45 ff. = FamRZ 2015, Seite 1148; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 18.07.2014, Az.: 31 C 147/12, u.a. in: FD-StrVR 2014, Nr.: 360544 = ADAJUR Dok.Nr. 106175 = BeckRS 2014, Nr.: 14487 = „juris“; **AG Brandenburg an der Havel**, Urteil vom 27.08.2010, Az.: 34 C 28/08, u.a. in: NZV 2011, Seite 91 = FD-StrVR 2010, Nr.: 308852 = ADAJUR Dok. Nr. 89643 = „juris“ = BeckRS 2010, Nr.: 20776).

- 179 Angewandt auf die im vorliegenden Rechtsstreit maßgebliche Beweissituation hinsichtlich der streitbefangenen Möbel ist der Klägerseite aber nach Überzeugung des erkennenden Gerichts dieser Beweis hier gerade **nicht** gelungen. Wenn insofern nämlich die Beklagtenseite die Verursachung eines derartigen Schadens durch Schimmel ausdrücklich bestreitet und eine durch das Gericht vorzunehmende wertende Betrachtung ergibt, dass ein für das praktische Leben brauchbarer Grad von Gewissheit, der Zweifeln Schweigen gebietet, auch (noch) **nicht** erwiesen ist, scheidet auch eine Haftung der Beklagten als Vermieterin für diesen Schaden hier aus (**BGH**, BGHZ Band 58, Seiten 162 ff.; **BGH**, Urteil vom 10.02.2004, Az.: VI ZR 218/03, u.a. in: NJW 2004, Seiten 1375 f.).
- 180 Insofern hätte im Streitfall nach den Grundsätzen des § 286 ZPO - und somit **nicht** nach § 287 ZPO - die Klägerseite beweisen müssen, dass das Bücherregal und der Vitrinen-Schrank durch den Schimmel in der Wohnung - und nicht aus anderen Gründen, wenn überhaupt - beschädigt wurden (**BGH**, MDR 1987, Seite 751 = BGHR Zivilsachen, BGB vor § 1/Beweislast, Schaden 1). Diesen Beweis hat die Klägerseite nach Überzeugung des erkennenden Gerichts aber in dieser Sache **nicht** geführt.
- 181 Inwieweit ein nach den §§ 249 ff. BGB zu ersetzender Schaden der Kläger hier vorliegt, würde sich darüber hinaus - bei einem tatsächlich bewiesenen Schaden der Möbel durch Schimmelbefall - nach einem Vergleich der in Folge des haftungsbegründenden Ereignisses eingetretenen Vermögenslage mit derjenigen, die ohne jenes Ereignis angetreten wäre. Die Frage, ob Aufwendungen im Rahmen der sogenannten Differenzhypothese dementsprechend einen Schaden darstellen, würde sich dann aber nicht generell, sondern nur unter Berücksichtigung der jeweiligen Haftungsgrundlage beurteilen lassen. Handelt es sich - wie auch im vorliegenden Fall - um eine Nichterfüllung eines Vertrages, so würde der Schaden in der Differenz zwischen der vorhandenen Vermögenslage und derjenigen liegen, die bei weiterer ordnungsgemäßer Erfüllung eingetreten wäre. Dementsprechend würde der Anspruch der Kläger auf Schadenersatz - bei einem tatsächlich bewiesenen Schaden der Möbel durch Schimmelbefall - hier dann dahin gehen, sie vermögensmäßig so zu stellen, wie sie bei ordnungsgemäßer Erfüllung des Mietvertrages durch die Beklagte gestanden hätten, das heißt nicht schlechter, aber auch nicht besser (**BGH**, BGHZ Band 86 Seiten 128 ff.; **BGH**, BGHZ Band 99, Seiten 182 ff.; **BGH**, NJW 2000, Seiten 2342 ff. = WuM 2000, Seiten 598 ff.).
- 182 Der Umfang des Schadens, den die Beklagte als Vermieterin hier ggf. zu ersetzen hätte würde dann - d.h. bei einem tatsächlich bewiesenen Schaden der Möbel durch Schimmelbefall - zwar auch jeden Mangelfolge- oder Begleitschaden (**OLG München**, ZMR 1996, Seiten 322 f.), wie z.B. Lagerungs-, Transport- und Umzugskosten (**BGH**, NJW 1987, Seiten 432 f.; **OLG München**, ZMR 1996, Seiten 322 f.; **LG Münster**, WuM 1980, Seite 17; **LG Berlin**, Grundeigentum 1994, Seiten 221 f.) mit umfassen, jedoch hat die Klägerseite auch dies hier **nicht** bewiesen.
- 183 Da hier zudem auch der Umfang - d.h. die Höhe - des Schadens von der Beklagtenseite bestritten wurde, hätten die Kläger vorliegend die von ihnen in Ansatz gebrachten Zeitwerte des Bücherregals und des Vitrinen-Schrank ebenso noch beweisen müssen. Zwar behaupten die Kläger, dass sie das Bücherregal für 119,00 Euro und den Vitrinen-Schrank für 269,00 Euro erworben hätten, jedoch tragen sie **nicht** vor zu welchem Zeitpunkt dies gewesen sein soll und hat die Klägerseite dem Gericht auch entsprechende Rechnungen hierfür - trotz des Bestreitens der Beklagtenseite - **nicht** vorgelegt (**OLG Celle**, NJW-RR 1996, Seiten 521 ff.; **OLG Düsseldorf**, NJW-RR 1988, Seite 906). Zwar kann den Klägern nicht zugemutet werden, für ihren gesamten Hausrat Quittungen vorzulegen bzw. für jedes Teil nachzuweisen, wann und durch wen, zu welchem Preis es gekauft worden ist (**OLG Celle**, NJW-RR 1996, Seiten 521 ff.), da dies lebensfremd wäre. Jedoch hätten die Kläger zumindest in etwa darlegen müssen wann sie diese Möbelstücke erworben hatten, aus welchem Material sie waren und in welchem Zustand sie sich beim Einzug

in der Wohnung befanden um dem Gericht hier im Rahmen des § 287 ZPO eine Schadensschätzung zu ermöglichen.

- 184 Unter Berücksichtigung dessen kann das erkennende Gericht hier **nicht** davon ausgehen, dass den Klägern hinsichtlich des Bücherregals ein Schaden in Höhe von 71,40 Euro und bezüglich des Vitrinen-Schranks in Höhe von 161,40 Euro entstanden ist, den die Beklagte zu ersetzen hätte.
- 185 Aus diesem Grunde stand der Beklagten hier dann aber auch noch gegenüber den Klägern ein Anspruch auf Zahlung des restlichen Mietzinses für den Monat Juli 2013 in Höhe von **100,50 Euro** zu, so dass die Beklagte diesen Anspruch nunmehr auch wirksam gegenüber den Klägern zur Aufrechnung erklären konnte.
- 186 Im Übrigen ist der Klage jedoch aus o.g. Gründen hinsichtlich der Rückzahlung der Mietkaution/-sicherheit aber stattzugeben, mithin hier in Höhe von **4.435,50 Euro** (4.536,00 € - 100,50 €).
- 187 Die Verurteilung hinsichtlich der Zinsen hat in den § 247, § 286 und § 288 BGB sowie daneben auch in § 291 BGB ihre Grundlage.
- 188 Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91, § 92 und § 100 ZPO.
- 189 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht hinsichtlich der Verurteilung der Beklagten auf § 709 ZPO und bezüglich der Kläger im Kostenpunkt auf § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.
- 190 Der Streitwert des Rechtsstreits ist hier zudem noch durch das Gericht festzusetzen gewesen.