

Beweislast für Schäden bei Auszug des Mieters? Anmerkung zu Urteil des AG Saarbrücken vom 31.05.2017, 120 C 12/16

I.

Stellen sich bei der Rückgabe des Mietobjekts Mängel heraus, zum Beispiel Kratzer an Türen oder Fenstern, wehrt sich der Mieter oft mit der Behauptung, der betreffende Mangel habe bereits bei Einzug vorgelegen.

II.

1.

Nach den unstreitigen Grundsätzen des deutschen Beweisrechts hat diejenige Partei die notwendigen Tatsachen darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, die zu einer für sie günstigen Rechtsfolge führen. Daher hat der Anspruchssteller im ersten Schritt alle sogenannten anspruchsbegründenden Tatsachen darzulegen und zu beweisen. Gelingt dies, ist im zweiten Schritt der Anspruchsgegner an der Reihe, eventuell anspruchshemmende oder anspruchvernichtende Tatsachen darzulegen und zu beweisen. Ggf. wäre es dann am Anspruchsteller wiederum eventuell gegebene Ausnahmen von diesen Ausnahmen darzulegen und zu beweisen.

2.

Für Mängel am Mietobjekt bei Auszug bedeutet dies, dass der Vermieter für einen Schadensersatzanspruch beweisen muss:

- Zustand des Mietobjekts bei Einzug des Mieters
- Zustand des Objekts bei Auszug des Mieters
- Fristsetzung bzw. Umstände warum ausnahmsweise auf Fristsetzung verzichtet werden kann
- Kosten für die Ersatzvornahme

Voraussetzung diesen Schadensersatzanspruch des Vermieters ist, dass der Zustand des Mietobjekts bei Auszug negativ vom Zustand des Objektes bei Einzug abweicht. Der Mieter ist nur für solche negativen Veränderungen verantwortlich, die während seiner Mietzeit entstanden sind. Lag daher bei Einzug des Mieters eine zerkratzte Tür vor, kann der Mieter nicht für diese Kratzer verantwortlich gemacht werden.

Es gehört zu den anspruchsbegründenden Tatsachen, dass der Kratzer (bzw. allgemein der in Rede stehende Mangel) zwar bei Auszug des Mieters vorlag, nicht aber bei Einzug. Gerade bei länger andauernden Mietverhältnissen gerät der Vermieter unter Umständen in Schwierigkeiten dies zu beweisen. Schon bei einem 3 Jahre dauernden Mietverhältnis kann es schwierig werden, den Zustand bei Einzug zu ermitteln, wenn etwa kein Übergabeprotokoll angefertigt wurde oder nur sehr oberflächlich und andere Erkenntnisquellen – wie etwa Zeugen – überhaupt nicht vorhanden sind oder keine zusätzlichen Erkenntnisse ergeben.

III.

1.

Hier könnte eine Entscheidung des Amtsgerichts Saarbrücken vom 31.05.2017 dem Vermieter Hilfestellung geben: das Amtsgericht hatte bei dieser Entscheidung über Schadensersatz für

zerkratzte Türen und Türzargen zu entscheiden, bei denen der Mieter den Einwand erhob, der Vermieter oder vielleicht noch der Vorvermieter seien dafür verantwortlich. Das Amtsgericht entschied, dass der Vermieter beweisen müsse, dass ein Schaden zum Zeitpunkt des Auszugs vorgelegen habe. Gelingt dies, führe dies zu einer Umkehr der Beweislast. Die Mieterin müsse daher beweisen, dass die Beschädigung bei der Rückgabe nicht vorgelegen habe bzw. dass die Beschädigung bei Mietbeginn bereits vorgelegen hätte. Für beides sei der Beweis nicht gelungen. Insbesondere seien im Übergabeprotokoll keine Schäden erwähnt. Auch durch Zeugenaussagen sei der Beweis nicht zu führen.

2.

a)

Jedenfalls für den Bezirk des Amtsgerichts Saarbrücken ist damit eine gewisse Erleichterung für den Vermieter festzustellen. Entsprechend dieser Rechtsprechung reicht es für ihn aus, bei Auszug die vorhandenen Schäden im Übergabeprotokoll aufzunehmen. Sodann wäre es am Mieter den Beweis zu führen, dass diese Schäden bereits bei seinem Einzug vorlagen.

b)

Gleichwohl verbleiben Unsicherheiten für beide Vertragsparteien: aus den bereits veröffentlichten Grundzügen der Begründung ergibt sich der Hinweis, dass die in Rede stehenden Beschädigungen nicht im Übergabeprotokoll erwähnt seien. Es wird zwar nicht explizit mitgeteilt, ob es sich um das Übergabeprotokoll des Einzugs handelt. Da aber andererseits explizit auch auf das Übergabeprotokoll des Auszugs abgestellt wird und dort die Schäden erwähnt seien, liegt nahe, dass das Übergabeprotokoll des Einzugs gemeint ist.

Damit könnte sich die Praxisrelevanz des Urteils des Amtsgerichts Saarbrücken relativieren: Wurde bei Einzug ein Übergabeprotokoll erstellt und führt dieses den fraglichen Mangel nicht auf, wäre der Mieter auch bei einer grundsätzlichen Beweislast des Vermieters für den Zustand bei Einzug in einer schlechten Position. Nach überwiegender Auffassung in der Rechtsprechung hat ein Vermieter der ein Übergabeprotokoll für den Einzug vorlegt, grds. substantiiert zum Zustand vorgetragen. Weist das Übergabeprotokoll keine Schäden aus - und ist das Übergabeprotokoll sogar noch von beiden Parteien unterzeichnet – hat der Vermieter starke Indizien geliefert, dass der Schaden bei Einzug nicht vorlag. Es liegt im ureigenen Interesse des Mieters vorhandene Schäden in das Übergabeprotokoll aufzunehmen, um seine eigene Rechtsposition abzusichern.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass die vom Amtsgericht angenommene Beweislastumkehr in diesem speziellen Fall durch das Übergabeprotokoll bei Einzug ausgelöst wurde und nicht verallgemeinert werden kann.

IV.

Um Streitigkeiten dieser Art vorzubeugen ist beiden Vertragsparteien zu empfehlen:

- bei Einzug Erstellung eines möglichst detaillierten Übergabeprotokolls und zusätzliche Dokumentation durch Zeugen und Fotos. Die Zeugen sollten als Gedächtnisstütze eine schriftliche Abfassung Ihrer Eindrücke vornehmen.
- ebenso bei Auszug Erstellung eines detaillierten Protokolls nebst Zeugen und Fotodokumentation

Dies ist zwar mit Mehraufwand verbunden. Die Entscheidung des Amtsgerichts Saarbrücken verdeutlicht aber: Ohne entsprechende Dokumentation müssen sowohl Vermieter wie auch Mieter

viel mehr Zeit und Aufwand investieren, wenn sie nachträglich den Zustand des Mietobjekts darlegen und beweisen wollen. Gelingt der Beweis nicht, droht dem Vermieter die Klageabweisung und umgekehrt den Mietern die Verurteilung zur Beseitigung eines nicht zu verantwortenden Schadens.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.