



REPUBLIK ÖSTERREICH
Bezirksgericht Fünfhaus

Bitte führen Sie nachstehende Geschäftszahl
in allen Eingaben an.

GZ: 12 C [REDACTED]/12h-17

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bezirksgericht Fünfhaus erkennt durch die Richterin Dr. Ulrike Hostek in der Rechtssache der klagenden Partei [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], vertreten durch Mag. Ulrich Seamus HIOB, Rechtsanwalt in 1090 Wien, Lazarettgasse 29/12, wider die beklagten Parteien 1.) [REDACTED], 2.) [REDACTED], beide wohnhaft in [REDACTED], [REDACTED], beide vertreten durch [REDACTED], Rechtsanwalt in [REDACTED] Wien, [REDACTED], wegen **EUR 1.210,36 s.A.** nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht:

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei EUR 1.210,36 samt 4 % Zinsen ab 31.01.2012 sowie die Verfahrenskosten in Höhe von EUR 1.325,98 (darin enthalten EUR 201,75 Umsatzsteuer und EUR 115,50 Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen vierzehn Tagen zu bezahlen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Beklagten sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft [REDACTED], [REDACTED] Wien, auf der ein Wohnhaus errichtet ist. Die Klägerin war Mieterin der Wohnung Top Nr. [REDACTED] im Hause [REDACTED].

Mit am 16.05.2012 eingebrachter Klage begehrte die Klägerin wie aus dem Spruch ersichtlich und brachte vor, dass sie das Mietverhältnis an der zuvor genannten Wohnung aufgekündigt und die Wohnung an die von den Beklagten bevollmächtigte Hausverwaltung am 31.01.2012 zurückgestellt habe. Mit Beginn des Bestandverhältnisses habe die Klägerin eine Kautionshöhe von EUR 1.200,-- an die von den Beklagten beauftragte Hausverwaltung bezahlt. Die Hausverwaltung habe ausdrücklich und verbindlich die Rückzahlung der Kautionshöhe an die Klägerin zugesichert, verweigere aber nunmehr die Auszahlung. Es werde daher das Klagebegehren unter einem auf das Anerkenntnis sowie auf jeden erdenklichen Rechtsgrund gestützt. Aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien ergebe sich keinerlei vertragliche Verpflichtung, die Wohnung nach dem Auszug der Klägerin wieder auszumalen oder ausmalen zu lassen. Die Wohnung habe sich bei Übergabe an die Hausverwaltung der Beklagten in einem ordnungsgemäßen, sauberen und einem der normalen Abnutzung entsprechenden Zustand befunden, weshalb der Klägerin die volle Kautionshöhe durch die Beklagten rückzuerstatten sei.

Die Beklagten bestritten und brachten vor, dass die Wohnung nicht einem ordnungsgemäßen Zustand zurückgestellt worden sei. Die für die Reparatur erforderlichen Kosten, insbesondere Malerkosten, würde die seinerzeit erlegte Kautionshöhe übersteigen. Ausdrücklich bestritten werde, dass seitens der Hausverwaltung die Bezahlung der Kautionshöhe zugesichert worden sei.

Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Klägerin schloss, beginnend mit 10.02.2009 mit den Beklagten, vertreten durch den von den Beklagten bestellten Hausverwalter [REDACTED], einen Mietvertrag betreffend die Wohnung Top Nr. [REDACTED] im dritten

Stock des Hauses [REDACTED]. Die Wohnung besteht aus einem Zimmer, einem Kabinett, Küche, Baderaum, Vorraum und Klosett (Beilage ./A).

Es kann nicht festgestellt werden, dass im Mietvertrag eine Vereinbarung getroffen wäre, wonach die Klägerin nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet wäre, die Wohnung neu ausgemalt an die Beklagten zurückzustellen.

Bei Abschluss des Mietvertrages bezahlte die Klägerin an den Hausverwalter [REDACTED] die vereinbarte Kautionshöhe von EUR 1.200,-- (Beilage ./B).

Die streitgegenständliche Wohnung war bei Übergabe an die Klägerin mit weißer Farbe neu ausgemalt. Die Klägerin fragte den bei Übergabe der Wohnung anwesenden Hausverwalter [REDACTED], ob es ihr erlaubt sei, die Wohnung auch in anderen Farben auszumalen oder neue Fliesen in der Wohnung zu verlegen. [REDACTED] meinte daraufhin, dass Ausmalen in einer anderen Farbe kein Problem sei, wenn es sich nicht um eine grelle Farbe handle, mit der der Nachmieter nicht leben könne. Bezüglich Neuverfliesen solle die Klägerin allerdings mit der Hausverwaltung Rücksprache halten, bevor sie etwas unternehme. Es kann nicht festgestellt werden, dass bei Übernahme der Wohnung durch die Klägerin die kupfernen Heizungsrohre in der Wohnung verkleidet gewesen wären. Es kann nicht festgestellt werden, dass bei Übernahme der Wohnung durch die Klägerin in der Wohnung Sesselleisten montiert gewesen seien.

Nach Anmietung durch die Klägerin kam es mit dem Badezimmer der Wohnung insofern zu Problemen, als hier gehäuft Ameisen auftraten. Es wurden in der Folge im Auftrag der Hausverwaltung und auf Kosten der Beklagten die Silikonfugen im Badezimmer erneuert. Nachdem bei der im Badezimmer vorhandenen Badewanne eine Duschwand nicht montiert war, ließ die Klägerin von den Arbeitern, die von der Hausverwaltung zur Sanierung des Badezimmers beauftragt waren, eine Universalschiene zum Einbau einer Duschwand im Badezimmer montieren. Die Klägerin kaufte in der Folge auf ihre Kosten eine Duschwand, die sie im Badezimmer installierte. Diese

Duschwand demontierte die Klägerin vor Rückstellung der streitgegenständlichen Wohnung wieder.

Im Laufe des Mietverhältnisses malte die Klägerin das Vorzimmer der streitgegenständlichen Wohnung fließerfarben aus. Im Zimmer der Wohnung strich die Klägerin eine Wand gelb, wobei hier eine Wischtechnik angewendet wurde.

Es kann nicht festgestellt werden, dass durch die Klägerin im Zuge des Mietverhältnisses irgendwelche Veränderungen an der Gasleitung durchgeführt wurden.

Es kann weiters nicht festgestellt werden, dass von der Klägerin im Zuge des Mietverhältnisses eine Steckdose oder ein Lichtschalter beschädigt wurde.

In der Folge wurde das Mietverhältnis von der Klägerin per 31.01.2012 gekündigt.

Am 31.01.2012 wurde die streitgegenständliche Wohnung von der Klägerin an den Hausverwalter der Beklagten, [REDACTED], zurückgestellt.

Bei Rückstellung wurde die streitgegenständliche Wohnung von [REDACTED] nur insofern beanstandet, als er meinte, er müsse bezüglich der vorhandenen färbigen Malerei mit den Hauseigentümern reden und würde die Beklagte noch informieren, sofern für Neuausmalen Kosten anfallen würden.

Die Wohnung befand sich bei Rückstellung an die Hausverwaltung in sehr sauberem Zustand, es kann nicht festgestellt werden, dass die vorhandenen Laminatböden verschmutzt gewesen wären.

Etwa zwei Wochen nach Rückstellung der streitgegenständlichen Wohnung rief die Klägerin bei der Hausverwaltung [REDACTED] an und erkundigte sich, ob sie ihre Kautions in voller Höhe zurückerstattet bekommen würde. Am Telefon erhielt sie die Auskunft, dass ihr das Geld überwiesen werde und ob sie denn nicht eine entsprechende Verständigung bereits erhalten hätte. Ein oder zwei Tage später erhielt die Klägerin das Schreiben der Hausverwaltung [REDACTED] vom 16.02.2012. Das Schreiben lautet wie folgt:

„Sehr geehrte Frau [REDACTED],

Ich beziehe mich auf die Beendigung des Mietverhältnisses und erlaube mir wie folgt die Kautionsabrechnung:

Die hinterlegte Kautionszahlung bei Mietvertragsbeginn betrug EUR 1.200,--, das ergibt einen Betrag zuzüglich Zinsen, abzüglich KEST von EUR 1.210,36, dieser wird auf Ihr Konto zur Anweisung gebracht.

Zum Zeichen ihres Einverständnisses ersuche ich Sie beiliegendes Briefdoppel unterfertigt an meine Kanzlei zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED].“
(Beilage ./C).

Die Klägerin unterzeichnete das Schreiben vom 16.02.2012 als Zeichen ihres Einverständnisses und übermittelte das gegengezeichnete Schreiben am 23.02.2012 an die Hausverwaltung der Beklagten (Beilage ./F).

In der Folge wurde der angekündigte Betrag von EUR 1.210,36 allerdings nicht an die Klägerin überwiesen. Mit Schreiben vom 04.04.2012 teilte die Hausverwaltung [REDACTED] der Klägerin vielmehr mit, dass von der hinterlegten Kautionszahlung ein Betrag in der Höhe von EUR 937,08 abgezogen werde. Daraus ergebe sich eine Summe von EUR 273,28, dieser Betrag werde auf das Konto der Klägerin zur Anweisung gebracht (Beilage ./E). Allerdings wurde auch dieser Betrag nicht an die Klägerin überwiesen.

Mit E-Mail vom 10.04.2012 teilte die Klägerin der Hausverwaltung der Beklagten mit, dass sie mit dem Abzug für Malerarbeiten nicht einverstanden wäre und ihr bereits die Rückzahlung der gesamten Kautionszahlung zugesagt worden sei (Beilage ./D).

Beweiswürdigung:

Unstrittig ist, dass die Klägerin an den Hausverwalter der Beklagten bei Anmietung eine Kautionszahlung von EUR 1.200,-- bezahlte. Die Klägerin selbst gestand zu, dass sich die streitgegenständliche Wohnung bei Übergabe in grundsaniertem und frisch ausgemaltem Zustand befand. Im Übrigen hat die Klägerin glaubhaft ausgeführt, dass sie mit dem Zeugen [REDACTED] bei Anmietung be-

reits das färbige Ausmalen von Wänden in der streitgegenständlichen Wohnung besprach. Dass dementsprechend auch das Vorzimmer und eine Wand im Zimmer von der Klägerin färbig ausgemalt wurden, entspricht den eigenen Angaben der Klägerin. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem Übergabeprotokoll vom 31.01.2012, Beilage ./2, wobei in diesem Übergabeprotokoll, abgesehen von der Malerei kein Mangel angeführt ist. Der Zeuge [REDACTED] vermochte auch aus seiner Erinnerung, abgesehen von der Malerei, keine weiteren Angaben zum Zustand der streitgegenständlichen Wohnung zu machen. Die Klägerin selbst sowie der Zeuge [REDACTED] haben dagegen glaubhaft angegeben, dass sich die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und ordentlichen Zustand befand. Dem widersprechende Beweisergebnisse liegen nicht vor. Aus dem bloßen Umstand, dass in der Rechnung Beilage ./1 das Verkleiden von Heizungsrohren und das Montieren von Sesselleisten, Reparaturen an Schukosteckdose und Licht sowie Überprüfen der Gasleitung angeführt ist, lässt keine Rückschlüsse darauf zu, dass diese angeblichen Mängel auf ein Verhalten der Klägerin zurückzuführen wären. Die Klägerin hat demgegenüber vielmehr glaubhaft angegeben, dass Sesselleisten in der Wohnung nicht vorhanden waren und auch die Heizungsrohre bei Anmietung durch die Klägerin nicht verkleidet gewesen sind.

Der Zeuge [REDACTED] selbst konnte zu den sich aus der Beilage ./1 ergebenden Arbeiten keine Angaben machen, da die [REDACTED] nicht von der Hausverwaltung, sondern vom Zweitbeklagten selbst beauftragt wurde. Abgesehen von der Malerei konnte sich der Zeuge [REDACTED] auch nicht wirklich an den Zustand der streitgegenständlichen Wohnung bei Rückstellung erinnern, wobei er einräumte, dass er sich möglicherweise die Wohnung nicht so genau angesehen habe, weil er davon ausgegangen sei, dass sich der Zweitbeklagte die Wohnung ohnehin nochmals ansehen werde.

In rechtlicher Hinsicht folgt daraus:

Gemäß § 1109 ABGB hat bei Beendigung des Mietvertrages der Mieter das Mietobjekt in dem Zustand zurückzustellen, in dem es übernommen wurde. Der Mieter hat

für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen, er haftet grundsätzlich nur für übermäßige Abnutzung oder Missbrauch.

Die vom Mieter bei Abschluss des Mietvertrages erlegte Kautionshaftung haftet sowohl für rückständigen Mietzins als auch für allfällige am Objekt bestehende Schäden.

Die Klägerin stützt allerdings ihren Anspruch auf Rückzahlung der Kautionshaftung nicht nur darauf, dass das Bestandsobjekt von ihr ohnehin im ordnungsgemäßen Zustand übergeben wurde, sondern auch auf ein Anerkenntnis der die Beklagten vertretenden Hausverwaltung.

Ein Anerkenntnis ist ein Feststellungsvertrag, mit dem Streitigkeiten oder Zweifel über den Bestand oder den Umfang eines Rechts durch einseitiges Nachgeben des Schuldners beseitigt werden. Das Anerkenntnis stellt wie der Vergleich einen neuen, selbständigen Verpflichtungsgrund dar.

Die anerkannte Forderung ist unabhängig davon, ob das früher zweifelhaft oder bestrittene Recht existiert hat (konstitutive Wirkung).

Nach Ansicht des Gerichtes liegt im streitgegenständlichen Fall tatsächlich ein konstitutives Anerkenntnis der die Beklagten vertretenden Hausverwaltung vor. Bei Rückstellung der Wohnung bestand zwischen der Klägerin und dem die Beklagten vertretenden Hausverwalter insofern Uneinigkeit, als der Hausverwalter eine Rückzahlung der Kautionshaftung im Zeitpunkt der Rückstellung nicht zusagen konnte und der Klägerin versprach, diesbezüglich Rücksprache mit den Beklagten zu halten.

Nach Ablauf von 2 1/2 Wochen wurde in der Folge vom Hausverwalter der Beklagten der Klägerin die Rückzahlung der Kautionshaftung samt Zinsen angeboten (Schreiben vom 16.02.2012, Beilage ./C). Dieses Angebot wurde von der Klägerin durch Gegenzeichnung dieses Schriftstückes auch angenommen.

Das Schreiben vom 16.02.2012 kann nach seiner Textierung nicht als bloße Wissenserklärung aufgefasst werden, zumal hier unmissverständlich Überweisung des gesamten Kautionsbetrages samt Zinsen angekündigt wird.

Schon aufgrund dieses Anerkenntnisses sind daher die Beklagten verpflichtet, den Klagsbetrag an die Klägerin zu bezahlen.

Abgesehen davon konnten Schäden an Heizungsrohren, Sesselleisten, Licht, Steckdosen und Gasleitung sowie Verunreinigen des Bodens durch die Klägerin nicht festgestellt werden. Auch ein Ausmalen der gesamten Wohnung, wie aus der Rechnung Beilage ./1 ersichtlich, war nach den Feststellungen keinesfalls erforderlich. Selbst wenn man daher davon ausginge, dass die Klagsforderung von den Beklagten nicht anerkannt wurde, hätte die Klägerin lediglich die Kosten des Ausmalens des Vorzimmers und einer Wand im Zimmer der Wohnung zu ersetzen gehabt.

Bezirksgericht Fünfhaus
1150 Wien, Gassgasse 1-7
Abt. 12, am 15. März 2013

Dr. Ulrike Hostek
Richterin
Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG