

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 Abs. 2, 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB

- 1. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Unterlagen der Nebenkostenabrechnung zu gewähren, wenn der Mieter die Belegprüfung vorher nicht verlangt hat.**
- 2. Eine Minderung der Miete ist gemäß § 536 c BGB ausgeschlossen, wenn der Mangel dem Vermieter nicht angezeigt wurde.**
- 3. Der Vermieter kann einen Mangel nicht pauschal mit Nichtwissen bestreiten, wenn er sein Besichtigungsrecht nicht ausgeübt hat.**

LG Berlin, Urteil vom 06.06.2014; Az.: 63 S 238/13

Auf die Berufung der Klägerin und die Anschlussberufung der Beklagten wird - unter Zurückweisung der Rechtsmittel im Übrigen - das am 13. Juni 2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee - 102 C 3/13 - abgeändert und neu gefasst:

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.374,11 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 2. Februar 2013 zu zahlen.

Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagten 184,10 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 14. Mai 2013 zu zahlen.

Im Übrigen werden Klage und Widerklage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 29 % und die Beklagten 71 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Im Übrigen wird von der Darstellung des Tatbestands gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist teilweise begründet.

Die Klägerin kann gemäß § 535 Abs. 2 BGB aus der Nebenkostenabrechnung für 2009 Zahlung des Saldos in Höhe von 735,87 EUR verlangen. Das Amtsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass die Beklagten gegen die - abgesehen von den nicht geltend gemachten Hausmeisterkosten - formell ordnungsgemäße Abrechnung innerhalb der Frist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB keine konkreten Einwendungen erhoben haben. Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass die Klägerin ihnen keine Einsicht gewährt habe, denn sie haben keine Einsicht verlangt. Aus dem Schreiben vom 12. Januar 2011 ergibt sich ein solches Begehren nicht. Es war auf die Vorlage von Unterlagen gerichtet. Die Beklagten haben indes nur einen Anspruch auf Einsicht in die Belege, und zwar bei der Klägerin in deren Geschäftsräumen. Die Klägerin musste deshalb aufgrund des vorgenannten Schreibens nicht von sich aus tätig werden. Es handelt sich nicht um eine Bringschuld. Wenn eine Vereinbarung eines Einsichtstermins nicht zustande kommt, obliegt es den Beklagten, nach einer entsprechenden Ankündigung bei der Klägerin zu üblichen Geschäftszeiten zu erscheinen. Nur wenn dann die Unterlagen nicht am Geschäftssitz der Klägerin vorgelegt werden, kann eine Verweigerung der der Klägerin obliegenden Gewährung einer Einsicht in die Abrechnungsunterlagen angenommen werden.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist die obige Nachforderung nicht aufgrund einer Aufrechnung der Beklagten erloschen. Den Beklagten standen wegen des mangelhaften Kabelempfangs keine aufrechenbaren Rückforderungsansprüche für von September 2008 bis Dezember 2009 aus § 812 BGB zu. Die Zahlungen sind mit Rechtsgrund erfolgt. Eine Minderung der von den Beklagten geschuldeten Miete war gemäß § 536 c BGB ausgeschlossen, weil sie den Mangel nicht angezeigt haben. Die Behauptung, den Mangel anlässlich eines Telefonats am 23. September 2008 angezeigt zu haben, ist nicht hinreichend substantiiert, denn sie haben nicht den Gesprächspartner auf Seiten der Klägerin angegeben. Es oblag der Klägerin nicht, Ermittlungen zu möglichen Erklärungsempfängern anzustellen und bei diesen jeweils nachzufragen. Es ist vielmehr Sache der Beklagten, einen zu ihren Gunsten zu berücksichtigen Sachverhalt konkret vorzutragen. Hinsichtlich des nach Auffassung der Beklagten erforderlichen Gewerbeabzugs fehlt es weiterhin an der Darlegung eines durch die Gewerbe verursachten Mehrverbrauchs.

Ferner schulden die Beklagten auch die Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung für 2010 in Höhe von 638,24 EUR. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist hinsichtlich der Hausreinigungskosten keine rechtzeitige Rüge gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erfolgt. Das

Schreiben vom 20. Januar 2012 enthält eine solche nicht, denn es ist vor einer Einsicht in die Belege erfolgt. Es enthält insoweit auch keine konkreten Beanstandungen, sondern die Aufforderung zur Erläuterung von Kosten. Der Umstand, dass den Beklagten erst im Oktober 2012 Einsicht in die Unterlagen gewährt worden ist, schließt nicht aus, dass sie bis zum Ablauf der Einwendungsfrist im Dezember 2012 konkrete Einwendungen erheben konnten. Jedenfalls sind solche auch nicht, wie das Amtsgericht ausgeführt hat, innerhalb von drei Monaten seit der Einsicht erfolgt. Das Vorbringen im Rechtsstreit im Schriftsatz vom 6. Mai 2013 ist in jedem Fall verspätet und danach unbeachtlich.

Den Beklagten stehen aus § 812 BGB Rückforderungsansprüche wegen des unzureichenden Kabelempfangs nur ab August 2012 bis Mai 2013 zu, nachdem der Mangel, soweit ersichtlich, erstmals mit Schreiben vom 5. Juli 2012 angezeigt worden ist. Für den davor liegenden Zeitraum bestehen Minderungsansprüche aus den obigen Gründen nicht. Die Klägerin kann den Mangel nicht pauschal mit Nichtwissen bestreiten, da sie ihr Besichtigungsrecht hätte wahrnehmen können. Die geltend gemachte Rückforderung in Höhe vom monatlich 18,41 EUR entspricht etwa 3 % der Bruttomiete und ist nicht unangemessen. Der Anspruch der Beklagten beläuft sich danach auf insgesamt 184,10 EUR (10 × 18,41 EUR).

Wegen der fehlerhaften Warmwasserversorgung stehen den Beklagten Minderungsansprüche nicht zu. Die Anzeige im Jahre 2011 betraf pauschal einen unzureichenden Druck und nicht den hier geltend gemachten zu langen Kaltwasservorlauf. Auf die Anzeige am 31. Mai 2012 ist am selben Tag die Zirkulationspumpe entlüftet worden. Dass die Maßnahme unzureichend war, ist von den Beklagten nicht angezeigt worden. Auf die erneute Anzeige am 29. Januar 2013 ist die Pumpe am 30. Januar 2013 getauscht worden. Auch hier erfolgte keine Anzeige der vergeblichen Mängelbeseitigung. Die Einschränkung für einige Stunden bzw. Tage stellt lediglich eine unerhebliche Gebrauchsbeeinträchtigung im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB dar.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit wegen der Mängelbeseitigung übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten gemäß § 91 a ZPO der Klägerin aufzuerlegen, weil die Klage insoweit ohne die zwischenzeitliche Mängelbeseitigung voraussichtlich begründet gewesen wäre.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.