

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 546 Abs. 2, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Ein Mieter ist nicht zur Schaffung von Baufreiheit verpflichtet. Eine Mitwirkungspflicht des Mieters ergibt sich aus seiner Pflicht, Modernisierungsarbeiten zu dulden, nicht. Insbesondere ist er nicht verpflichtet, innerhalb der Wohnung den notwendigen Platz für die Durchführung der Arbeiten zu schaffen.**
- 2. Eine Pflichtverletzung liegt auch nicht darin, dass der Mieter den Handwerkern untersagte, seine Sachen aus der Wohnung zu tragen, wenn ihm nicht mitgeteilt wird, wo die Sachen hingeschafft werden sollen.**
- 3. Eine Mietminderung tritt bei einer Verringerung der Gebrauchstauglichkeit selbst dann ein, wenn der Mieter die Wohnung überhaupt nicht nutzt.**
- 4. Ist der Mieter aufgrund eines rechtskräftigen Titels verpflichtet, den Abriss von Öfen zu dulden, schließt dies sein recht zur Minderung nicht aus, arg e §§ 536 Abs. 1, 536a, 536b BGB.**
- 5. Ein Rückforderungsanspruch des Mieters wegen zu viel gezahlter Mieten ist gemäß § 814 BGB ausgeschlossen, wenn er vorbehaltlos die Miete in Kenntnis der fehlenden Beheizmöglichkeit leistet (vgl. BGH Urt. v. 16. Juli 2003 - VIII ZR 274/02, BGHZ 155, 380ff; KG, Beschl. v. 21. Dezember 2012 - 8 U 286/11 - MDR 2013, 396).**

LG Berlin, Urteil vom 24.06.2014 - 63 S 373/13

Auf die Berufung der Beklagten zu 1) wird das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 22. November 2013 - 19 C 166/13 - unter Zurückweisung ihres Rechtsmittels im Übrigen und unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin teilweise abgeändert und wie folgt gefasst:

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagte zu 1) 40,42 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13. Juli 2013 zu zahlen. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Klägerin hat die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) zu tragen. Von den übrigen Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 5/6 und die Beklagte zu 1) 1/6 zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 313a Abs. 1 S. 1, 540 Abs. 2 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet.

Sie kann nicht von den Beklagten nach § 546 Abs. 1 u. 2 BGB die Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verlangen.

Weder durch die Kündigung vom 20. März 2013 noch durch die in der Klageschrift erklärte Kündigung wurde das zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) bestehende Mietverhältnis beendet.

Ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht nicht. Die Beklagte zu 1) hat ihre gegenüber der Klägerin bestehenden vertraglichen Pflichten nicht mehr als unerheblich verletzt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

Allein der Umstand, dass die Wohnung am 8. Februar 2013 trotz der Ankündigung der klägerischen Hausverwaltung nicht geöffnet wurde, reicht insoweit nicht aus. Die Klägerin selbst nahm diesen Umstand nämlich nicht zum Anlass für eine Kündigung, sondern lediglich für eine Abmahnung verbunden mit der Androhung einer fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigung. Für die Zeit danach macht die Klägerin lediglich geltend, dass von Seiten der Beklagten zu 1) keine Baufreiheit geschaffen worden sei. Zur Schaffung von Baufreiheit war die Beklagte zu 1) jedoch nicht verpflichtet. Eine Mitwirkungspflicht des Mieters ergibt sich aus seiner Pflicht, Modernisierungsarbeiten zu dulden, nicht. Insbesondere ist er nicht verpflichtet, innerhalb der Wohnung den notwendigen Platz für die Durchführung der Arbeiten zu schaffen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl., § 555a Rn 3, § 555d Rn 4). Der Umstand, dass der Mieter die Wohnung untervermietet hat, führt nicht dazu, dass der Mieter deshalb zur Schaffung von Baufreiheit verpflichtet ist. Er hat lediglich zur Folge, dass der Mieter den Untermieter veranlassen muss, seinerseits die Durchführung der Arbeiten zu dulden (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., vor §§ 555a bis 555b BGB Rn 12). Die Beklagte zu 1) war also nicht deshalb selbst zur Schaffung von Baufreiheit verpflichtet, weil die in der Wohnung befindlichen Sachen nicht ihr, sondern dem Beklagten zu 2) gehören. Auf die Eigentumslage hinsichtlich der in der Wohnung vorhandenen Sachen kommt es nicht an.

Eine Pflichtverletzung liegt auch nicht darin, dass der Beklagte zu 2) am 20. März 2013 dem Hausverwalter und den Handwerkern untersagte, seine Sachen aus der Wohnung zu tragen. Unstreitig wurde ihm nicht mitgeteilt, wo die Sachen hingeschafft werden sollen. Wenn dem Beklagten zu 2) aber nicht mitgeteilt wird,

wohin seine Sachen verbracht werden sollen, durfte er dem auch widersprechen. Im Übrigen ergibt sich bereits aus dem Schreiben der Hausverwaltung vom 26. Februar 2013, dass seitens der Klägerin auch für den Fall, dass sie selbst Baufreiheit schaffen sollte, keine Veranlassung gesehen wurde, sich um die anschließende Einlagerung der Gegenstände zu kümmern.

Weil schon kein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 BGB vorliegt, ist erst recht kein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) gegeben.

Soweit die Klage nunmehr auch auf die im Schriftsatz vom 9. Mai 2014 erklärte Kündigung gestützt wird, liegt eine Klageänderung vor. Diese ist nicht nach § 533 ZPO zulässig. Die Voraussetzungen von § 533 Nr. 2 ZPO sind nicht erfüllt. Denn die Klageänderung wird mit einem völlig anderen, erstmals in der Berufungsinstanz vorgebrachten Lebenssachverhalt - Nichtbeendigung einer Untervermietung trotz Widerrufs einer Untervermietungserlaubnis - begründet und insoweit nicht auf Tatsachen gestützt, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat (vgl. BGH, Urteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09 - NJW 2009, 3781ff Tz 32).

Danach bedarf es keiner vertieften Erörterung, dass die im Schriftsatz vom 9. Mai 2014 erklärte Kündigung weder als außerordentliche fristlose noch als ordentliche wirksam ist. Der Umstand, dass die Beklagte zu 1) nicht auf eine Beendigung des Untermietverhältnisses hinwirkt, stellt sich nicht als Pflichtverletzung dar. Denn entgegen der Ansicht der Klägerin liegt kein wichtiger Grund für einen Widerruf der Untervermietungserlaubnis vor. Wie bereits oben dargestellt, hat auch das Verhalten des Beklagten zu 2) keine mehr als unerhebliche Verletzung der die Beklagte zu 1) treffenden Duldungspflicht dargestellt. Danach kann dahinstehen, ob der Widerruf der Untervermietungserlaubnis zur Folge haben kann, dass der Mieter ein bereits bestehendes, aufgrund der früheren Erlaubnis rechtmäßig begründetes Untermietverhältnis zu beenden hat (offen gelassen von BGH, Urteil vom 4. Dezember 2013 - VIII ZR 5/13 - NZM 2014, 128 Tz 11).

Die Berufung der Beklagten zu 1) ist nur zu einem geringen Teil begründet. Sie kann von der Klägerin gemäß § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB Zahlung von 40,42 € verlangen.

Soweit für die Monate Januar und Februar 2013 Mieten in Höhe von 462,08 € doppelt gezahlt wurden, ist die Leistung ohne Rechtsgrund erfolgt. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts stand der sich daraus ergebende Kondiktionsanspruch der Beklagten zu 1) und nicht dem Beklagten zu 2) zu. Denn weil vertragliche Beziehungen nur einerseits zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1) und andererseits zwischen der Beklagten zu 1) und dem Beklagten zu 2) bestanden, stellte die unmittelbare Zahlung des Beklagten zu 2) an die Klägerin aus deren Sicht eine Leistung der Beklagten zu 1) dar. Im Verhältnis zwischen diesen beiden hat deshalb auch die Rückabwicklung zu erfolgen (vgl. Palandt/Sprau, a.a.O., § 812 Rn 57ff).

Der Anspruch der Beklagten auf Rückzahlung von 462,08 € ist jedoch durch die von der Klägerin mit Schreiben vom 6. März 2013 erklärte Aufrechnung, die sie mit Schriftsatz vom 30. Juli 2013 geltend gemacht hat, erloschen (§ 389 BGB). Allerdings standen der Klägerin von den im Schreiben vom 6. März 2013 aufgeführten Gegenforderungen nur die fünfte und die sechste Gegenforderung zu. Woraus sich die zweite Gegenforderung, nämlich ein Anspruch auf Zahlung eines Modernisierungszuschlags in Höhe von monatlich 4,28 € seit März 2012, ergeben

soll, ist nicht ersichtlich. Die erste, dritte und vierte Gegenforderung begründet die Klägerin damit, dass in der streitgegenständlichen Wohnung nicht für Baufreiheit gesorgt worden war. Insoweit fehlt es aber nach den obigen Ausführungen an einer Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) im Sinne von § 280 Abs. 1 S. 1 BGB. Eine solche lag lediglich darin, dass sie am 8. Februar 2013 trotz Ankündigung der Klägerin keinen Zutritt zur Wohnung gewährte. Dadurch entstand der Klägerin ein Schaden in Höhe von 114,06 € wegen der vergeblichen Anfahrt der Handwerker. Dabei handelt es sich um die fünfte Gegenforderung. Der danach verbleibende Restbetrag von 348,02 € ist durch die Aufrechnung mit dem Anspruch aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss in Höhe von 436,97 € erloschen.

In Höhe von 40,42 € steht der Beklagten zu 1) ein Anspruch wegen für den Monat Februar 2013 überzahlter Miete zu.

Die Miete war ab dem 21. Februar 2013 gemäß § 536 Abs. 1 S. 2 BGB gemindert, weil die Wohnung nicht mehr durch eine von der Klägerin zu stellende Heizung beheizt werden konnte, nachdem beide Öfen entfernt worden waren. Ob der Beklagte zu 2) vorher die Öfen benutzt hatte, ist unerheblich. Denn eine Mietminderung tritt bei einer Verringerung der Gebrauchstauglichkeit selbst dann ein, wenn der Mieter die Wohnung überhaupt nicht nutzt. Ohne Erfolg macht die Klägerin geltend, dass die Beklagte zu 1) sich deshalb nicht auf eine Minderung berufen könne, weil sie den Abriss der Öfen geduldet habe. Zu dieser Duldung war sie aufgrund eines rechtskräftigen Titels verpflichtet. Dieser Fall ist mit den von § 536b BGB geregelten Sachverhaltskonstellationen nicht vergleichbar. Die Verpflichtung des Mieters, Modernisierungsarbeiten zu dulden, steht einer Minderung der Miete grundsätzlich nicht entgegen. Andernfalls wäre die Vorschrift des § 536 Abs. 1a BGB überflüssig. Eine Minderung ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil die Beklagte zu 1) die weitere Durchführung der Maßnahmen behinderte. Abgesehen davon, dass eine solche Behinderung nach dem Ofenabriss nach den obigen Ausführungen nicht vorlag, ergibt sich aus dem Vortrag der Klägerin auch nicht, dass eine Beheizungsmöglichkeit noch im Februar 2013 geschaffen worden wäre, wenn völlige Baufreiheit bestanden hätte.

Vor dem Hintergrund, dass der Ofenabriss im Monat Februar erfolgte, ist mit der Beklagten zu 1) davon auszugehen, dass eine Minderungsquote von 60 % für die Zeit vom 21. bis 28. Februar 2013 angemessen ist, ohne dass es darauf ankommt, ob die von der Beklagten zu 1) angegebenen Innenraumtemperaturen zutreffen. Weil acht von 28 Tagen des Monats betroffen sind, entspricht dies bei einer Monatsmiete von 235,76 € einem Minderungsbetrag von 40,42 €.

Gegenüber diesem Anspruch hat die Klägerin keine Aufrechnung erklärt.

Hinsichtlich der Monate März und April 2014 ist ein Rückforderungsanspruch der Beklagten zu 1) allerdings gemäß § 814 BGB ausgeschlossen, weil sie die Miete in Kenntnis der fehlenden Beheizungsmöglichkeit leistete (vgl. BGH Urt. v. 16. Juli 2003 - VIII ZR 274/02, BGHZ 155, 380ff; KG, Beschl. v. 21. Dezember 2012 - 8 U 286/11 - MDR 2013, 396). Einen Rückforderungsvorbehalt hat sie nicht erklärt. Hierfür reichte die Erklärung des Beklagten zu 2) vom 20. Februar 2013 nicht aus, weil er sich damit nur eine Minderung der Miete, nicht aber die Rückforderung noch zu zahlender Beträge vorbehielt. Danach bedarf es keiner vertieften Erörterung, dass er diese Erklärung jedenfalls nicht ausdrücklich im Namen der Beklagten zu 1) abgegeben hat.

Der Zinsanspruch der Beklagten zu 1) ergibt sich aus § 288 Abs. 1 BGB. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Klägerin erst mit Zustellung der Widerklage

am 12. Juli 2013 in Verzug geriet (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Für den bestrittenen Zugang von Mahnschreiben hat die Beklagte zu 1) keinen Beweis angeboten.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 1, 100 Abs. 2 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10 S. 1, 713 ZPO.