

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB; 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO

- 1. Die Vorschriften der §§ 265, 325 ZPO finden auf den vom Mieter geltend gemachten Mängelbeseitigungsanspruch des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB mit der Folge Anwendung, dass das Urteil auch dem Erwerber gegenüber Wirkung entfaltet.**
- 2. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Vornahme einer konkreten Maßnahme zur Mängelbeseitigung, sondern lediglich auf Beseitigung des Mangels, in welcher geeigneten Weise auch immer es der Vermieter bewerkstelligen möchte.**

LG Berlin, Urteil vom 12.10.2015; Az.: 67 S 431/14

Die Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 12.10.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

Das am 6. Juli 2015 verkündete Versäumnisurteil der Einzelrichterin - 67 S 148/12 - wird aufrechterhalten.

Die Kläger haben auch die weiteren Kosten des zweiten Rechtszuges zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist gemäß § 511 Abs. 1 ZPO statthaft und die gemäß § 511 Abs. 2 Nr.

1 ZPO erforderliche Mindestbeschwerde ist erreicht. Dabei geht das Gericht von einer fiktiven Minderung in Höhe von 7 % aus, so dass sich bei der von den Parteien übereinstimmend mitgeteilten Bruttowarmmiete eine Beschwerde der Beklagten in Höhe von (Bruttowarmmiete 725,69 Euro x fiktive Minderung 7% x 12 Monate =) 609,58 Euro ergibt. Die Form- und Fristvorschriften der §§ 517, 519 und 520 ZPO sind erfüllt. Die Berufung ist damit insgesamt zulässig.

Der Einspruch der Beklagten gegen das am 6. Juli 2015 verkündete Versäumnisurteil der Einzelrichterin ist ordnungsgemäß und hat den Rechtsstreit in den Stand vor der Säumnis zurückversetzt, §§ 539 Abs. 3, 342 ZPO.

Die Berufung hat in der Sache Erfolg.

1. Die Beklagte ist gemäß den §§ 265 Abs. 2 Satz 1, 325 ZPO passiv legitimiert, auch wenn die Mietsache inzwischen veräußert wurde. Denn ebenso wie bei Besitzschutz- und Ansprüchen, die auf Wiedereinräumung des Besitzes gerichtet sind, finden auf den vom Mieter geltend gemachten Mängelbeseitigungsanspruch des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ebenfalls die Vorschriften der §§ 265, 325 ZPO mit der Folge Anwendung, dass das Urteil auch dem Erwerber gegenüber Wirkung entfaltet (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dez. 2009 - VIII ZR 313/08 -, NJW 2010, 1068 Tz. 20; Landgericht Bonn, Urteil vom 13. Sept. 2012 - 6 S 69/12, ZMR 2013, 534 Tz. 8; Urteile der Kammer vom 18. Dezember 2014 - 67 S 342/14 und vom 7. Januar 2013 - 67 S 594/09 - beide unveröffentlicht).

Die von den Klägern erhobene Klage auf Instandsetzung verschiedener in ihrer Wohnung im 1. Obergeschoss rechts des Vorderhauses des Anwesens in Berlin vorhandener Mängel ist auch im Übrigen zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Durch die von den Klägern erstinstanzlich ursprünglich beantragte Verurteilung griffen sie in unzulässiger Weise in die Dispositionsfreiheit der Beklagten hinsichtlich der Art und Weise der Beseitigung der Mängel ein.

Nach einhelliger Ansicht hat der Mieter keinen Anspruch auf Vornahme einer konkreten Maßnahme zur Mängelbeseitigung, sondern lediglich auf Beseitigung des Mangels, in welcher geeigneten Weise auch immer es der Vermieter bewerkstelligen möchte (vgl. nur Urteil der Kammer vom 4. Juli 2005 - 67 S 431/04; Schach in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 7. Auflage, § 535 Rn. 75). Zwar haben die Kläger grundsätzlich gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB einen Anspruch auf Instandsetzung der in ihrer Wohnung vorhandenen Mängel, also auf Schaffung eines funktionstüchtigen Küchenherdes, der Ersetzung der gesprungenen Scheibe in der Küche, der malermäßigen Beseitigung der Wasserschäden an der Decke und der rechten Seitenwand der Küche und der Herstellung einer Badewanne mit einer durchgehend weißen Oberflächenbeschichtung. Die Kläger können der Beklagten aber nicht vorschreiben, in welcher Weise sie konkrete Maßnahmen ergreifen will, um die behaupteten Mängel zu beseitigen. Allein hinsichtlich der zersprungenen Glasscheibe ist eine anderweitige Mängelbeseitigung als deren vollständige Ersetzung nicht denkbar. Insofern war die Auferlegung der Kosten nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung im ersten Rechtszug nicht zu beanstanden. Hinsichtlich der Beseitigung der Wasserschäden kommt grundsätzlich auch ein partielles Überstreichen der Flecken in Betracht. Gleiches gilt hinsichtlich der Schaffung einer Badewanne mit unbeschädigter Oberfläche. Ein Anstrich der Wanne war unstreitig bereits zu Beginn des Mietvertrages

vorhanden und hat offensichtlich mehrere Jahre gehalten und eine beanstandungsfreie und im Übrigen auch vertragsgemäße Oberfläche geboten. Entgegen der Ansicht der Kläger ist also nicht zwingend davon auszugehen, dass ein weiterer Anstrich unmöglich wäre oder den gewünschten mangelfreien Zustand nicht herzustellen imstande wäre. Und hinsichtlich der Schaffung einer Kochmöglichkeit in der Küche wäre entgegen der Ansicht der Kläger auch die Ersetzung des Gasherdes durch einen solchen mit Induktionskochfeld denkbar gewesen, der ebenso wie ein Gasherd ein schnelles Anheizen und Abschalten sichert.

2. Die Kostenentscheidung folgt aus den §§, 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO. Zwar wurden die Kosten nach der übereinstimmenden Erledigungserklärung insoweit zutreffend vom Amtsgericht der Beklagten auferlegt. Insgesamt machen die dafür zu tragenden Kosten aber einen so geringen Anteil aus, dass das Gericht die Kosten insgesamt gemäß § 92 Abs. 2 Ziffer 1 ZPO den ansonsten unterliegenden Klägern auferlegt.

3. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO.

4. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es ist nicht erforderlich, die Revision zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.