

# Landgericht Berlin

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 250 Satz 2 BGB; 287 ZPO

- 1. Eine fiktive Schadensberechnung, bzw. eine Schätzung nach § 287 ZPO kommt dann nicht mehr in Betracht, wenn der Geschädigte vorträgt, er habe die Arbeiten konkret entgeltlich durchführen lassen (BGH, Urt. v. 04.12.2013 – VI ZR 24/13).**
- 2. Eine Räumungsklage ist mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig, wenn der Mieter dem Vermieter angezeigt hat, einen Monat später die Wohnung freiwillig zu räumen.**
- 3. Dies gilt erst recht, wenn der Mieter für diesen Monat eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bisherigen Miete zahlt. In dem Falle ist es dem Vermieter zuzumuten, den Monat abzuwarten, bevor er Räumungsklage erhebt.**

LG Berlin, Urteil vom 22.01.2016 - 63 S 83/15

Die Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 12.11.2015 durch die Richterin am Landgericht Bock als Einzelrichterin für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 11.03.2015 – 100 C 125/13 - wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.
2. Dieses und das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 11.03.2015 - 100 C 125/13 sind vorläufig vollstreckbar, letzteres jedoch ohne die in Ziff. 3 angeordnete Sicherheitsleistung.

#### **Entscheidungsgründe:**

I.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf das angefochtene Urteil Bezug genommen.

## II.

Die zulässige Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg. Der Klägerin steht gegen die Beklagten kein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 8.145,32 EUR aus den §§ 280, 281 Abs. 1, 3 BGB wegen des unterlassenen Rückbaus zu.

Es kann auf die vollumfänglich zutreffenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung verwiesen werden. Ergänzend wird ausgeführt:

Ein solcher Anspruch besteht zwar dem Grunde nach, da es nach Beendigung des Mietverhältnisses zu den Leistungspflichten des Mieters gehört, die von ihm vorgenommenen Einbauten zurückzubauen und die Veränderungen an der Mietsache rückgängig zu machen. Die Beklagten hatten unstreitig die beanstandeten Umbauten im Garten vorgenommen. Ob ihnen insoweit eine Erlaubnis von der Klägerin erteilt worden ist, was streitig ist, kann dahinstehen, da selbst bei Erteilung einer solchen grundsätzlich der Mieter zum Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet ist. Etwas anderes würde nur gelten, wenn der Vermieter, mithin vorliegend die Klägerin, ausdrücklich auf einen Rückbau verzichtet hätte, was auch die Beklagte so nicht behaupten. Insbesondere kann aus etwaigen Äußerungen, "das sei ja für die Ewigkeit gebaut" nicht der Verzicht auf die Rückbauverpflichtung entnommen werden.

Die Beklagten haben sich auch mit der Rückbauverpflichtung im Verzug befunden. Die Klägerin hatte sie hierzu mit Schreiben vom 23.05.2013 erfolglos unter Fristsetzung aufgefordert, bzw. haben die Beklagten teilweise den Rückbau endgültig verweigert.

Zutreffend hat das Amtsgericht jedoch festgestellt, dass die Klageforderung nicht schlüssig ist. Das Amtsgericht ist zu dem Beweisergebnis gelangt, dass die durch die Klägerin beauftragte Firma, deren Rechnungsabgleichung die Klägerin als Schadenersatz verlangt, die Arbeiten jedenfalls nicht maßgeblich alleine ausgeführt hat.

Grundsätzlich kann das Berufungsgericht die erstinstanzliche Glaubwürdigkeitsbeurteilung nur hinsichtlich der Richtigkeit der Tatsachengrundlage überprüfen (§ 529 ZPO). Zweifel an der Richtigkeit der durch das Erstgericht festgestellten Tatsachengrundlage können sich aufgrund des eingeschränkten Prüfungsumfangs jedoch nur dann ergeben, wenn sich konkrete Anhaltspunkte für eine falsche Glaubwürdigkeitsbeurteilung aus der Vernehmungsniederschrift oder den Bewertungstatsachen im Urteil ergeben.

Die gegen die Beweiswürdigung des Amtsgerichts gerichteten Angriffe der Berufung der Klägerin greifen diesbezüglich nicht durch. Denn hierdurch werden keine konkreten Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen begründet, die deshalb eine erneute Feststellung gebieten könnten (§ 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO). Derartige Zweifel liegen vor, wenn eine gewisse, nicht notwendig überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass bei Wiederholung der Beweisaufnahme die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben werden, sich also deren Unrichtigkeit

herausstellt (BGH, Urteil vom 08. Juni 2004 –VI ZR 199/03). Letzteres ist nicht der Fall, wenn das Erstgericht unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben aufgrund freier Beweiswürdigung gemäß § 286 ZPO zu den Tatsachenfeststellungen gelangt ist. Diese Vorschrift fordert den Richter auf, nach seiner freien Überzeugung zu entscheiden. Das bedeutet, dass er lediglich an Denk- und Naturgesetze, an Erfahrungssätze sowie ausnahmsweise an gesetzliche Beweisregelungen gebunden ist, ansonsten aber die im Prozess gewonnenen Erkenntnisse nach seiner individuellen Einschätzung bewerten darf. Dabei darf er einem Zeugen glauben, obwohl objektive Umstände Zweifel an der Richtigkeit seiner Angaben begründen mögen, oder trotz widersprüchlicher Aussagen von Zeugen und/oder Sachverständigen eine Beweisbehauptung als bewiesen erachten (zu alledem vgl. Zöller/Greger, ZPO, 30. A., § 286 RZ 13).

Das Amtsgericht hält sich bei der Bewertung der Aussagen der von ihm vernommenen Zeugin im Rahmen der ihm gemäß § 286 ZPO hierzu eingeräumten freien Überzeugung, ohne hierbei gegen die Grundsätze der Beweiswürdigung verstoßen zu haben. Das Gericht hält eine Wiederholung der Beweisaufnahme deshalb hier nicht für veranlasst. Das Amtsgericht hat die Grundlage für seine Überzeugungsbildung in hinreichender und nachvollziehbarer Weise ausführlich. Mit der Glaubwürdigkeit der vernommenen Zeugin und der Glaubhaftigkeit ihrer Aussage hat sich das Amtsgericht hinreichend auseinander gesetzt.

Die Berufung greift die Beweiswürdigung des Amtsgerichts auch gar nicht an, sondern rügt lediglich, dass nicht die durch sie nachbenannte Zeugin Z gehört wurde.

Dies war jedoch im Berufungsverfahren jedenfalls nicht veranlasst. Zum einen ist die Zeugin nicht zum Beweisthema benannt, sondern lediglich zu der Glaubwürdigkeit der beklagteits benannten Zeugen, zum anderen ergibt sich aus der unangegriffenen Beweiswürdigung des Amtsgerichts hinsichtlich der Aussagen der klägerseits benannten Zeugen bereits, dass das Amtsgericht deren Aussagen keinen Glauben schenkte. Aus diesem Grund kann zugunsten der Klägerin unterstellt werden, dass auch die Glaubwürdigkeit der Zeugen der Beklagten anders zu beurteilen gewesen wäre, da die diesbezüglich darlegungs- und beweisbelastete Klägerin auch in diesem Fall nach der Beweiswürdigung des Amtsgerichts bzgl. der durch sie benannten Zeugen nicht hätte beweisen können, dass die Firma W GmbH die Arbeiten vollständig allein ausgeführt hätte. Konkrete Anhaltspunkte an der Feststellung des Amtsgerichts ergeben sich insbesondere auch nicht aus den weiteren Umständen. So wurde zunächst eine Pauschalpreisrechnung vorgelegt. Nach Hinweis des Amtsgerichts wurde eine aufgeschlüsselte Rechnung vorgelegt und vorgetragen, bei der ursprünglich eingereichten Rechnung handele es sich nur um einen Kostenvoranschlag, wogegen bereits das Datum (nach angeblicher Leistungserbringung) spricht. Ferner wurden die streitigen und in der Beweisaufnahme erwähnten Entsorgungsbelege und Rechnungsbelege über den angefahrenen Mutterboden nicht vorgelegt. Auch erfolgte bis heute offenbar keine Zahlung der Rechnung.

Sofern die Klägerin der Auffassung ist, ihr stehe der Anspruch ungeachtet einer Leistungserbringung der vorgenannten Firma im Wege der fiktiven Schadensberechnung zu, sie habe hinreichend substantiiert vorgetragen, so dass

eine Schätzung nach § 287 ZPO möglich gewesen sei, ist dies zwar grundsätzlich zutreffend. Aufgrund der diesbezüglich nunmehr geänderten Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 04.12.2013 – VI ZR 24/13), auf die das Gericht ausführlich im Hinweisbeschluss vom 12.11.2015 hingewiesen hat, kommt eine fiktive Schadensberechnung, bzw. eine Schätzung nach § 287 ZPO jedoch dann nicht mehr in Betracht, wenn der Geschädigte vorträgt, er habe die Arbeiten konkret entgeltlich durchführen lassen.

Mit ihrem auf diesen Hinweis nachgelassenen Schriftsatz hat die Klägerin lediglich vorgetragen, die zitierte Rechtsprechung greife nicht, da sie nach wie vor konkret abrechne. Dies mag insofern zutreffend sein, als sie in der Berufungsbegründung und in der ersten Instanz lediglich hilfsweise die Auffassung vertritt, dass ihr die geltend gemachte Summe bereits im Wege der fiktiven Schadensberechnung zustehe, jedoch besteht der konkrete Anspruch aus o.g. Gründen mangels Nachweis der angefallenen Kosten nicht.

Die Klägerin hat ebenfalls keinen Anspruch hinsichtlich der Feststellung der Erledigung bzgl. des Räumungsanspruchs.

Die ursprüngliche Räumungsklage war mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig. Zwar war das Mietverhältnis zum 30.04.2013 beendet, jedoch ist nach der ganz herrschenden Auffassung ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Räumungsklage dann zu verneinen, wenn der Mieter sich äußert und seine Auszugsbereitschaft anzeigt, da der Sinn der Zulässigkeitsvoraussetzung ausschließlich darin liegen kann, unnötige Klagen zu vermeiden. So liegt der Fall hier. Die Beklagten zu 1.) und 2.) haben unmittelbar nach der durch sie ausgesprochenen Kündigung zum 30.04.2015 mitgeteilt, dass sie sich bei der Fristenberechnung geirrt hätten und zum 31.05.2013 ausziehen würden, was sie auch taten. Die Klägerin hat dagegen bereits vor dem Ablauf des Monats Mai Räumungsklage eingereicht. Es wäre ihr jedoch aufgrund der ausdrücklichen Erklärung der Beklagten zuzumuten gewesen, den 31.05.2013 abzuwarten. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Beklagten auch für den Monat Mai unstreitig die Nutzungsentschädigung gezahlt haben, die die Klägerin auch kommentarlos angenommen hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung zur Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.