

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 546a, 556 BGB

- 1. Mit Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB tritt zugleich Abrechnungsreife ein. Damit wandelt sich der Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der Vorauszahlungen in einen Anspruch auf Ausgleich des sich aus einer Abrechnung ergebenden Saldos zugunsten des Mieters. Der Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Vorauszahlungen geht mithin unter (BGH, Urt. v. 26.09.2012 - XII ZR 112/10).**
- 2. Nachdem Abrechnungsreife eingetreten ist, können auch im Rahmen der Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB Vorauszahlungen der Betriebskosten nicht mehr verlangt werden.**
- 3. Die Gewährung einer Räumungsfrist steht der Geltendmachung einer Nutzungsentschädigung nicht entgegen.**
- 4. Dunkelbraune Mustertapeten und Tapeten mit orangefarbener Wischtechnik sind nicht mehr vom vertragsmäßigen Gebrauch der Sache gedeckt, § 538 BGB, sondern stellen einen Schaden an der Mietsache dar.**

LG Berlin, Urteil vom 30.09.2016; Az.: 65 S 63/16

Die Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 23.09.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Neukölln vom 05.01.2016 - 11 C 61/15 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird als Gesamtschuldnerin neben Frau verurteilt, an die Klägerin zu Händen der GmbH 2.629,94 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 20. Dezember 2014 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt die Beklagte zu 68 % und die Klägerin zu 32 %, die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz trägt die Beklagte zu 74 % und die Klägerin zu 26%.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gem. §§ 313a, 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden. Sie ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die der Entscheidung zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen teilweise eine andere Entscheidung, §§ 513, 529, 546 ZPO.

a) Die Klägerin ist unproblematisch aktivlegitimiert, denn sie hat als Vermieterin den Mietvertrag mit der Beklagten und ihrer Mutter geschlossen. Die Einwände gegen die Aktivlegitimation beruhen auf einem versehentlich von der Klägerin vorgelegten Mietvertrag mit einer anderen Partei mit Schriftsatz vom 23.03.2015.

b) Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von insgesamt 2.629,94 €, nachdem diese gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten und ihrer Mutter aufgerechnet hat.

(1) Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung der monatlichen Nettokaltmiete i.H.v. 371,35 € für die Monate September 2013 bis November 2013, insgesamt also 1.114,05 € aus § 535 Abs. 2 BGB.

In diesem Zeitraum zahlten weder die Beklagte noch ihre Mutter die mietvertraglich geschuldete Miete. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die vertraglich vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen, da mittlerweile unstreitig Abrechnungsreife eingetreten ist. Nach § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB hat der Vermieter von Wohnraum dem Mieter die Abrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Mit Ablauf dieser Abrechnungsfrist tritt zugleich Abrechnungsreife ein. Damit wandelt sich der Anspruch des Vermieters auf Entrichtung der Vorauszahlungen in einen Anspruch auf Ausgleich des sich aus einer Abrechnung ergebenden Saldos zulasten des Mieters. Der Anspruch auf Zahlung der vereinbarten Vorauszahlungen geht mithin unter (BGH, Urt. v. 26.09.2012 - XII ZR 112/10; Langenberg in Schmidt-Futterer, 12. Aufl. 2015, § 556 BGB, Rn. 455).

(2) Die Klägerin hat ferner einen Anspruch gegen die Beklagte auf Nutzungsentschädigung für die Monate Dezember 2013, Februar 2014, 1. und 2. Mai 2014 in Höhe von insgesamt 766,66 € aus § 546a BGB. Unstreitig war das Mietverhältnis zum Dezember 2013 beendet. Voraussetzung für einen solchen Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546 a BGB ist die Vorenthaltung der Mietsache. Vorenthalten wird die Mietsache, wenn der Mieter sie nach dem Ende

des Mietverhältnisses dem Vermieter gegen dessen Willen nicht - oder unberechtigterweise nur zum Teil - zurückgibt und damit seine Rückgabepflicht nach § 546 Abs. 1 nicht erfüllt (BGH, Urteil vom 05.10.2005 - VIII ZR 57/05). Bei einer Mehrheit von Mietern richtet sich dieser Anspruch auch dann gegen alle Parteien, solange nur einer die Mietsache vorenthält. Daher haftet auch die ausgezogene Partei für das Verbleiben des anderen Mitmieters als Gesamtschuldner, wenn dieser nicht bei Ende des Mietverhältnisses auszieht. (BGH, Urteil vom 29.10.1975 - VIII ZR 136/74, Bieber in MüKO, 6. Aufl. 2012, § 545a BGB Rn. 9).

Zwar ist die Beklagte Ende Juli/Anfang August 2013 aus der Wohnung ausgezogen, die Mutter der Beklagten verblieb jedoch bis zum 02. Mai 2014 in der Wohnung. Dadurch hat die Mutter der Beklagten der Klägerin die Mietsache vorenthalten, auch wenn diese ihr zunächst eine Räumungsfrist gewährt hat. Für die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals der Vorenthaltung reicht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der grundsätzliche Rückerlangungswille des Vermieters aus. Von einem solchen grundsätzlichen Rückerlangungswillen ist aber auch bei der Einräumung einer Räumungsfrist auszugehen (BGH, Beschl. v. 23.08.2006 - XII ZR 214/04; Urteil vom 13.10. 1982 - VIII ZR 197/81). Daher steht dem Vermieter auch für den Zeitraum, für den er eine Räumungsfrist gewährt hat, der Nutzungsentschädigungsanspruch zu.

Nachdem auch für diesen Zeitraum unstreitig Abrechnungsreife eingetreten ist, können allerdings auch im Rahmen der Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB Vorauszahlungen der Betriebskosten nicht mehr verlangt werden (Streyl in Schmidt-Futterer, 12. Aufl. 2015, § 546a BGB Rn. 57), sodass für Dezember 2013 und Februar 2014 je 371,35 € Nettokaltmiete geschuldet waren und für den 1. und 2. Mai je 11,98 €.

(3) Der Klägerin stehen gegen die Beklagte ferner Schadensersatzansprüche i.H.v. 1.897,07 € aus §§ 535 Abs. 1, 546 Abs. 1, 281 Abs. 1, 280 Abs. 1 BGB zu.

(aa) Zunächst hat die Klägerin einen Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Einbau eines neuen Schließzylinders für die Wohnungstür in Höhe von 67,40 €. Dieser Austausch war nötig, weil die Beklagte und ihre Mutter einen Wohnungsschlüssel nicht zurückgegeben haben. Bei der Rückgabe von gemieteten Wohnräumen sind zur Erfüllung der Pflichten aus § 546 BGB insbesondere sämtliche Schlüssel zurückzugeben. Diese Pflicht hat die Beklagte schuldhaft verletzt.

(bb) Die Klägerin hat ferner einen Anspruch auf Ersatz der entstandenen Renovierungskosten in Höhe von 1.708,26 €. Die Beklagte bzw. ihre Mutter haben die Mietsache schuldhaft beschädigt, indem sie im Wohnzimmer dunkelbraune Mustertapeten verklebt haben und im Schlafzimmer auf die Tapete eine Musterbordüre geklebt haben, die nicht rückstandslos entfernt werden konnte, sodass die Tapeten entfernt werden mussten. Zudem wurde das Kinderzimmer mit orangefarbener Wischtechnik bearbeitet und musste infolgedessen renoviert werden. Weiterhin waren die Tapeten in der Küche bei Wohnungsübergabe fleckig. Hierbei handelt es sich um Verhaltensweisen, die nicht mehr vom vertragsmäßigen Gebrauch der Sache gedeckt sind, § 538 BGB, sondern zu einem Schaden an der Mietsache geführt haben.

Der Beklagten wurde im Schreiben vom 02.05.2014 eine Nachfrist zur Beseitigung der Schäden bis zum 15.05.2014 gesetzt (Bl. 41 d. A.). Entgegen der Einwendung der Beklagten wurde auch ihrer Mutter eine Nachfrist im Übergabeprotokoll vom 02.05.2014 gesetzt (Bl. 40 d.A.), dennoch wurden die Mängel von den Mieterinnen nicht innerhalb der Frist beseitigt.

Die Klägerin behauptet zudem im Flur hätten sich Tapetennähte gelöst. Insofern fehlt es jedoch am Vortrag dazu, dass diese Tapeten mieterseits angebracht worden sind, sodass die hierfür angefallenen Renovierungskosten nicht als Schadensersatz geltend gemacht werden können. Von der Gesamtsumme der Renovierungskosten ist daher der auf den Flur entfallende Teil abzuziehen. Das Gericht erachtet insofern im Rahmen seines Schätzungsermessens gem. § 287 ZPO einen Abzug in Höhe von 10% für angemessen. Es hat sich dabei an der Wohnungsgröße und der Anzahl der Wohn- und Nebenräume orientiert.

Von den insgesamt geltend gemachten Renovierungskosten i.H.v. 1.898,07 € kann die Klägerin demnach 1.708,26 € geltend machen.

(cc) Die Klägerin hat ferner einen Anspruch auf Ersatz der ihr entstandenen Kosten für die Entsorgung der Mietersachen in Höhe von 76,76 € sowie in Höhe von 38,65 € für die Reinigung des Küchenlüfters, der Küchenmöbel und des WC-Beckens. Dadurch, dass die Beklagte die Wohnung nicht gänzlich geräumt hat sowie die Wohnung teilweise in unsauberem Zustand zurückgegeben hat, hat sie ihre mietvertraglichen Pflichten aus § 20 Nr. 1 des Mietvertrages verletzt und sich schadensersatzpflichtig gemacht.

(dd) Zudem steht der Klägerin die Stornogebühr in Höhe von 6,00 €. Dadurch, dass die Beklagte der Abbuchung der Miete für September 2013 widersprach, entstand eine Stornogebühr i.H.v. 6,00 €. Zu diesem Zeitpunkt bestand ein Anspruch der Klägerin auf Zahlung des Mietzinses, sodass die Stornierung unberechtigt erfolgte.

(4) Die Klägerin konnte gegen den der Beklagten und ihrer Mutter als Gesamtgläubiger zustehenden Anspruch auf Rückzahlung der Kaution in Höhe von 1.147,84 € aufrechnen, § 387 BGB. Danach müssen sich zwei gleichartige Forderungen gegenseitig gegenüberstehen. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Die Klägerin hat in der Kontoabrechnung vom 27.08.2014 (Bl. 46 d.A.) den Kautionrückzahlungsanspruch mit ihren Forderungen verrechnet und somit die Aufrechnung erklärt, § 388 BGB. Entgegen der Einwendung der Beklagten hätte die Aufrechnung nicht auch gegenüber der Mutter der Beklagten erklärt werden müssen. Gem. § 429 Abs. 3 S. 1 BGB gilt auch bei Gesamtgläubigern § 422 Abs. 1 S. 2 BGB, sodass die Aufrechnung gegenüber beiden Gesamtgläubigern wirkt.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

3. Die Revision ist gem. § 543 Abs. 1, 2 ZPO nicht zuzulassen, weil die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordern. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung

auf der Grundlage des Gesetzes, seiner Materialien und höchstrichterlich bereits entwickelter Maßstäbe.