

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 555a, 555d BGB

- 1. Aufwendungsersatz nach §§ 555d Abs. 6, 555a Abs. 3 BGB für die Kosten einer Ersatzunterkunft steht einem Mieter regelmäßig für Zeiträume nicht zu, während derer er dem Vermieter den zur Vornahme der Arbeiten erforderlichen Zugang zur Wohnung tatsächlich nicht gewährt.**
- 2. Verfügt der Vermieter bereits über einen Duldungstitel und könnte nach dessen Vollstreckung auch ohne freiwillige Mitwirkung des Mieters mit den Baumaßnahmen beginnen, mag dies dem Mieter zwar Anlass zur Anmietung einer Ersatzwohnung geben.**
- 3. Die dadurch entstehenden Kosten muss der Vermieter aber jedenfalls für solche Zeiträume nicht erstatten, während derer der Mieter nicht ernsthaft mit Maßnahmen der Zwangsvollstreckung und dem Beginn der Arbeiten rechnen muss, die Mietvertragsparteien vielmehr noch über die Modalitäten einer freiwilligen Zugangsgewährung zur Wohnung verhandeln, und während derer der Vermieter gar nicht weiß, dass dem Mieter bereits laufende Kosten für die Vorhaltung einer Ersatzwohnung entstehen, sodass er die Durchführung der Baumaßnahme kurzfristig ermöglichen könnte.**

LG Berlin, Urteil vom 11.03.2020, Az.: 64 S 155/18

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 22. Juni 2018 - 220 C 106/17- teilweise abgeändert und wie folgt gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.609,60 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.11.2017 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Im Übrigen wird die Anschlussberufung des Klägers zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages

abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für beide Instanzen auf 24.499,10 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Kläger ist Mieter zweier Wohnungen im Vorderhaus (3. OG und 4. OG rechts). Die Parteien haben bezüglich der Wohnung im 3. OG den Mietvertrag vom 6. Juli 2005 (Anlage K 1) geschlossen, bezüglich der Wohnung im 4. OG den Mietvertrag vom 23. Juli 2009 (Anlage K 2). Die Wohnung im 4. OG wird teilgewerblich genutzt. Zwei der Zimmer werden von dem Kläger zur Ausübung seines Berufes als Bauingenieur genutzt.

Der Kläger begehrt Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 BGB für die Anmietung einer Ersatzwohnung (Mehrkosten im Zeitraum Mai 2016 bis September 2017 von monatlich 1.173,60 EUR), für zwei Umzüge in die Ersatzwohnung und für Reinigungskosten.

Infolge vermierterseits beauftragter Schornsteinfegerarbeiten kam es zu einer Verrußung in der Wohnung im 3. OG, die der Kläger mit E-Mail vom 06.09.2016 (vgl. Anlage K 21, Bl. 246 I d.A.) gegenüber der Beklagten anzeigte. Die Reinigung der Wohnung erfolgte bis einschließlich zum 24. September 2016 (vgl. Anlage K 14, Bl. 69 I d.A., Position 3 der Rechnung), die Teppichreinigung erfolgte ebenfalls im September 2016 (vgl. Anlage K 15, Bl. 70 I d.A.). Ausweislich der Rechnung Anlage K 14 (s. „Teppich abholen“) erfolgte die Teppichreinigung bis zum 24. September 2016.

Der Kläger begehrt ferner die Rückzahlung von zuviel gezahlter Miete und beruft sich dabei auf die Minderung der Miete wegen eines Baugerüsts vor der Wohnung im 3. OG im Zeitraum Mai 2016 bis Juli 2017 und einer nach Ansicht des Klägers damit einhergehenden Verwahrlosung des Hauses.

Es wurde weder mit der Schwammsanierung noch mit der Modernisierung begonnen (vgl. Schriftsatz vom 12.10.2018, Bl. 37, 39 III d.A.). Die Beklagte verkaufte das Wohnhaus am 16.05.2017. Die neue Eigentümerin wurde am 24.11.2017 im Grundbuch eingetragen.

Im Übrigen wird wegen des Sach- und Streitstandes einschließlich der zur Entscheidung gestellten Anträge auf die Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO.

Das Amtsgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 19.381,27 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 07.11.2017 zu zahlen. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es unter anderem ausgeführt, dass der Kläger einen Anspruch gegen die Beklagte gemäß §§ 555a Abs. 3, 555d Abs. 6 BGB auf Ersatz der von ihm aufgewendeten Mietkosten für eine Ersatzwohnung ab Juli 2016 sowie der Kosten für den ersten Umzug hat.

Das am 22.06.2018 verkündete Urteil ist der Beklagten am 28.06.2018 zugestellt worden. Sie hat am 13.07.2018, bei Gericht eingegangen am 17.07.2018, Berufung eingelegt und diese mit am 28.08.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Beklagte beantragt,
unter teilweiser Abänderung des am 22.06.2018 verkündeten Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Im Wege der mit der fristgerecht eingegangenen Berufungserwiderung eingelegten Anschlussberufung beantragt der Kläger,
das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 22.06.2018 zum Aktenzeichen 220 C 106/17 teilweise abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger weitere 5.117,83 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,
die Anschlussberufung zurückzuweisen.

Die Akten des Verfahrens der Parteien mit dem Aktenzeichen 225 C 15/16 (Amtsgericht Charlottenburg, 1. Instanz) bzw. 66 S 122/17 (Landgericht Berlin, 2. Instanz) wurden beigezogen.

II.

I. Die Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, §§ 511, 517, 519, 520 ZPO.

Die Berufung ist begründet.

1. Dem Kläger steht kein Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 BGB für die Anmietung einer Ersatzwohnung zu.

Der Aufwendungsersatz soll die Belastung des Mieters auffangen, die er hat, um die Erhaltungsmaßnahme des Vermieters zu ermöglichen. Daraus folgt, dass der Mieter dann keinen Aufwendungsersatz verlangen kann, wenn er die Arbeiten in der Wohnung gar nicht ermöglicht.

a) Solange der Kläger hier im Rahmen des Duldungsrechtsstreits davon absah, die begehrte Duldung zu erklären und sich außergerichtlich hinsichtlich der Notwendigkeit der Arbeiten bzw. des Sanierungsbedarfs skeptisch zeigte und sich letztlich gegen die Durchführung der Arbeiten wendete, kann er keinen Aufwendungsersatz geltend machen.

Der Kläger wusste auch, dass die Beklagte seine Duldungserklärung für nicht ausreichend befand. Bereits mit Schreiben vom 02.12.2015 (Anlage zum Schriftsatz vom 23.08.2018, Bl. 12ff. III d.A.) setzte die Beklagte dem Kläger eine Frist bis zum 08.12.2015, um zu erklären, dass er die angekündigten baulichen Maßnahmen insgesamt dulden werde. Die hiesige Beklagte erhob mit Schriftsatz vom 22.01.2016 gegen den hiesigen Kläger eine Duldungsklage und forderte ihn mit Schriftsatz vom 29.01.2016 zusätzlich auf, zu erklären, dass er die angekündigten baulichen Maßnahmen insgesamt dulden werde.

Nach alledem hatte der Kläger daher keinen Anlass, davon auszugehen, dass die Klägerin die angekündigten Bauarbeiten vor Erlass des Anerkenntnisteilurteils beginnen lassen würde.

Aus der mit Schriftsatz vom 29.01.2016 – parallel zu dem laufenden Duldungsverfahren – erbetenen Zustimmung lässt sich entgegen der Auffassung des Klägers nicht ableiten, dass die Beklagte nicht den Ausgang des Verfahrens hätte abwarten wollen.

Ebenso wenig lässt sich dies aus dem Umstand ableiten, dass die Beklagte Ende April 2016 damit begann, ein Baugerüst vor dem Haus aufzustellen, zumal unstrittig keine Bauarbeiten erfolgten, die Beklagte diese auch nicht ankündigte. Mit der verfolgten Duldungsklage wollte sie erkennbar zunächst die Duldung erwirken.

Mit Anerkenntnisteilurteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 14.06.2016 – 225 C 15/16 – wurde der hiesige Kläger schließlich verurteilt, die in dem Tenor zu 1. des Urteils bezeichneten Arbeiten zu dulden (Bl. 236f., Bd. I d.A.). Mit Schlussurteil vom 26.07.2016 wurde der hiesige Kläger teilweise zur Duldung verurteilt, nämlich in Bezug auf die aus dem dortigen Tenor ersichtlichen Maßnahmen. Mit Urteil vom 20.12.2017 – 66 S 122/17 – wies das Landgericht die Berufungen beider Parteien gegen das Schlussurteil zurück.

b) Doch auch nach dem Anerkenntnisteilurteil vom 14.06.2016 kann der Kläger keinen Aufwendungsersatz nach § 555a Abs. 3 BGB für die Anmietung einer Ersatzwohnung verlangen.

Noch am 14.06.2016 sowie im weiteren Verlauf waren die Parteien im Austausch hinsichtlich einer Einigung. Grundsätzlich ist während eines Einigungsprozesses nicht davon auszugehen, dass bereits Aufwendungen getätigt werden.

Mit Schreiben vom 06.07.2016 (Anlage K7, Bl. 57ff. I d.A.) ließ der Kläger mitteilen, dass er einen Umzug mit seiner Familie erwäge und dass eventuell übergangsweise eine Unterbringung im Hotel notwendig werde. Er verlangte einen Vorschuss in Höhe von 10.000,00 EUR auf die zu erwartenden, pauschalierten Umzugskosten und Unterbringungskosten in Höhe von 45.000,00 EUR, unterbreitete einen Vergleichsvorschlag mit dem er einen Auszug zum 1. August 2016 anbot und bat um schnelle Rückmeldung der Beklagten, da er sich alsbald entscheiden müsse, ob er die ihm angebotene Wohnung anmieten wolle oder nicht.

Der verlangte Vorschuss spricht für künftige Aufwendungen und das Angebot des Auszugs zum 1. August 2016 macht deutlich, dass die Wohnung bis dahin für Arbeiten gar nicht zur Verfügung stand. War nach dem Vorschlag im Schreiben vom 06.07.2016 der Vorschuss bis zum 13.07.2016 zu überweisen und sollte nach dem Schriftsatz der Beklagtenseite vom 12.07.2016 eine Überweisung des Vorschusses bis zum 20.07.2016 erfolgen, so musste dem Kläger jedenfalls nach der ausbleibenden Überweisung klar sein, dass die Arbeiten nicht wie angekündigt am 18.07.2016 bzw. entsprechend des Aufschubs um eine Woche am 25.07.2016 beginnen würden.

Mit E-Mail vom 11.08.2016 (Anlage B 14, Bl. 200 I d.A.) teilte die Beklagtenseite dem Rechtsanwalt des Klägers mit, dass die Arbeiten zur Schwammsanierung am 01.09.2016 beginnen sollten. Mit anwaltlichem Schreiben vom 18.08.2016 (Anlage B 15, Bl. 217 I d.A.) unterbreitete der Kläger einen Vorschlag für einen gerichtlich festzustellenden Vergleichsabschluss. Nach Nummer 3 des Vergleichs sollte der Kläger 14 Tage nach Zustandekommen des Vergleichs die Wohnung zum Zwecke der Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen räumen. Da dieser Vergleich auch nicht zustande kam, konnte die Beklagte nicht davon ausgehen, dass die Wohnung zur Durchführung der Arbeiten zur Verfügung stand.

Der Kläger teilte der Beklagten erst mit anwaltlichem Schreiben vom 07.11.2016 (Anlage K7, Bl. 61ff. I d.A.) mit, dass er bereits eine Ersatzwohnung bezogen habe und welche Kosten seit Mai 2016 anfielen. Zwar trifft den Mieter keine gesetzlich normierte Pflicht, den Vermieter über getätigte Aufwendungen zu informieren. Grundsätzlich besteht der Aufwendungsersatzanspruch nach §§ 555a Abs. 3, 555d Abs. 6 BGB ungeachtet der Kenntnis des Vermieters von getätigten Aufwendungen, da der Vermieter, der Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchführt, ohnehin damit zu rechnen hat, das ihn ein Aufwendungsersatzanspruch trifft. Die Beklagte wies den Kläger mit Schreiben vom 21.10.2015 auch darauf hin, dass sie ihm Aufwendungen für den erforderlichen Umzug, die Ersatzunterkunft und sonstige angemessene Aufwendungen ersetzen würde.

Vorliegend konnte die Beklagte es aber allenfalls für die Zeit ab dem 07.11.2016 überhaupt für möglich halten, dass der Kläger die Arbeiten dulden und er sie in die Wohnung hineinlassen werde. Doch war dann aber auch dies tatsächlich nicht der Fall: Mit Schriftsatz vom 01.03.2017 kündigte die Beklagte den Beginn der Arbeiten für den 10.04.2017 an (vgl. Bl. 83 II d.A.).

Als Herr S••• dann zum angekündigten Zeitpunkt (10.04.2017) erschien, wurde er von dem Kollegen des Klägers nicht in die Wohnung hineingelassen (vgl. Anlage BB 6, Bl. 134 III d.A.). Hatte die Beklagte dann aber keinen Zutritt zur Wohnung, steht dem Kläger auch für den Zeitraum ab dem 10.04.2017 kein Aufwendungsersatz für die Anmietung der Ersatzwohnung zu. Die Beklagte war nicht verpflichtet, danach weitere Versuche zu unternehmen, ihre Arbeiten in der Wohnung des Klägers zu beginnen. Nachdem sie den Termin gegenüber dem Kläger angekündigt hatte und er damit seine Mitarbeiter vor dem 10.04.2017 entsprechend informieren konnte, war die Beklagte auch nicht verpflichtet, den Kläger telefonisch zu kontaktieren, wie es sein Mitarbeiter vorschlug.

Vor dem 10.04.2017 waren die klägerseits getätigten Aufwendungen ebenso wenig ersatzfähig. Der Mieter, der den Beginn der Arbeiten vereitelt hat, kann nicht durch plötzliche Freigabe der Wohnung einseitig den Zeitpunkt bestimmen, zu dem die – erzwungenermaßen verschobenen – Arbeiten beginnen sollen.

2. Der Kläger kann im Wege des Aufwendungsersatzes auch nicht den Ersatz der Umzugskosten von der Beklagten nach § 555a Abs. 3 BGB verlangen. Nach dem Vorstehenden wären die Umzugskosten gar nicht angefallen.

II. Die Anschlussberufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, §§ 511, 517, 519, 520 ZPO.

Die Anschlussberufung hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang teilweise Erfolg.

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf den geltend gemachten Ersatz der weiteren Mietkosten nach § 555a Abs. 3 BGB gegen die Beklagte. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen unter I. verwiesen.

2. Der Kläger hat ferner keinen Anspruch auf den geltend gemachten Ersatz der Kosten des zweiten Umzugs nach § 555a Abs. 3 BGB gegen die Beklagte. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen unter I. verwiesen.

3. Der Kläger kann jedoch von der Beklagten den Ersatz der Reinigungskosten in Höhe von 1.090,00 EUR gemäß § 555a Abs. 3 BGB verlangen.

Die Wohnung im 3. OG und die klägerseits benannten, darin befindlichen Gegenstände wurden unstreitig durch die beklagtenseits beauftragten Maßnahmen des Schornsteinfegers, die für den 19.08.2016 angekündigt waren, verrußt. Die Verrußung

ergibt sich aus der E-Mail vom 06.09.2016 (Anlage K 21, Bl. 246 I d.A.) und den angehängten Bildern. Eine Reaktion der Beklagten erfolgte hierauf nicht. Die Verrußung ist daher als unstreitig zu behandeln (§ 138 Abs. 3 ZPO).

Wegen der Verrußung wurden Reinigungsarbeiten in der Wohnung erforderlich; die Kosten hierfür betragen 850,00 EUR. Ferner musste ein Teppich gereinigt werden, wofür der Kläger 240,00 EUR aufwendete. Dem Vermieter obliegen die notwendig gewordenen Reinigungsarbeiten (vgl. BeckOK MietR/Müller, Stand: 01.06.2019, BGB § 555a Rn. 46). Anders als § 536a BGB setzt § 555a Abs. 3 BGB nicht voraus, dass dem Vermieter eine Frist gesetzt wird. Der Vermieter ist vielmehr bereits unmittelbar aus § 555a Abs. 3 BGB dazu verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (§ 535 BGB) und für die Aufwendungen des Mieters in angemessenem Umfang Ersatz zu leisten, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung bedarf (vgl. BeckOK MietR/Müller, Stand: 01.06.2019, BGB, § 555a Rn. 47).

4. Der Kläger kann von der Beklagten die Zahlung eines Betrages in Höhe von 519,60 EUR gemäß § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB verlangen.

a) Zwar kann der Kläger nicht die Zahlung eines Betrages in Höhe von 1.230,63 EUR gemäß § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB wegen des Baugerüsts verlangen. Denn die Bruttomiete war im Zeitraum Mai 2016 bis Juli 2017 nicht wegen des vor dem Haus an der straßenseitigen Fassade bis zum 4. OG aufgestellten Baugerüsts im Zeitraum und einer nach Ansicht des Klägers damit einhergehenden Verwahrlosung des Hauses nach § 536 Abs. 1 S. 1 und 2 BGB gemindert. Denn dazu müsste eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit zur vertragsgemäßen Nutzung der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 3 BGB vorgelegen haben. Das Amtsgericht hat jedoch nach durchgeführter Beweisaufnahme zutreffend entschieden, dass sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs nicht feststellen ließ. Insbesondere konnte es nach Beweisaufnahme keine Verwahrlosung des Hauses durch das Baugerüst feststellen. Die Kammer ist nach § 529 ZPO an die Feststellungen des Amtsgerichts gebunden. Der Kläger hat weitere, beispielsweise unmittelbar vom Baugerüst ausgehende Beeinträchtigungen nicht vorgetragen. Das Baugerüst wurde unstreitig nicht zur Durchführung von Bauarbeiten genutzt.

b) Der Kläger kann von der Beklagten jedoch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 519,60 EUR gemäß § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB verlangen.

Denn ein erheblicher Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist mit der gerügten Verrußung der Wohnung im 3. OG gegeben. Ausgehend von einer Minderung der Miete in Höhe von 100 % im Zeitraum vom 6. bis zum 24. September 2016 ergibt sich ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 519,60 EUR (Bruttomiete 820,42 EUR / 30 x 19 Tage).

Der Anspruch ist auch nicht nach § 536c Abs. 2 S. 1 und 2 Nr. 1 BGB ausgeschlossen. Der Kläger hat die Beklagte auf die Verrußung der Wohnung mit E-Mail vom 06.09.2016 hingewiesen. Es oblag ihm nicht, eine etwaige Minderung der Miete anzukündigen.

Sofern der Kläger vorliegend nicht ausdrücklich eine Minderung der Miete wegen der Verrußung geltend gemacht hat, steht der Zuerkennung dieses Anspruchs § 308 S. 1 ZPO nicht entgegen. Denn der Kläger hat zu den Anspruchsvoraussetzungen vorgetragen und einen Rückzahlungsanspruch nach § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Alt. BGB wegen geminderter Miete geltend gemacht. Es steht dem Gericht frei, den Rückzahlungsanspruch auf einen anderen – ebenfalls vorgetragenen – Mietminderungsgrund zu stützen, zumal die Minderung der Miete in den Fällen des § 536 Abs. 1 BGB gesetzlich angeordnet ist.

5. Für die oben unter II 3. und 4 b) bejahten Ansprüche stehen dem Kläger auch die geltend gemachten Rechtshängigkeitszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 291 BGB seit dem 07.11.2017 zu.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; das im Verhältnis zum Gesamtinteresse geringfügige Teil-Unterliegen der Beklagten rechtfertigt es nicht, ihr einen Anteil der Kosten aufzuerlegen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt §§ 708 Nr. 10, 711.

Anlass, gemäß § 543 Abs. 2 ZPO die Revision zuzulassen, besteht nicht. Grundsätzliche, ihrer Bedeutung nach über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfragen sind nicht betroffen. Eine Revisionszulassung zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung ist ebenfalls nicht geboten.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 63 Abs. 2 S. 1, 47 Abs. 1, 48 Abs. 1 GKG.

(LG Berlin, Urteil vom 11. März 2020 – 64 S 155/18 –, Rn. Randnummer1 - Randnummer55, juris)