

Herausgeber: **Norbert Eisenschmid, RA**

Erscheinungsdatum:
12.12.2019

Erscheinungsweise:
vierzehntäglich

Bezugspreis:
10,- € monatlich
zzgl. MwSt.

25/2019

Inhaltsübersicht:

- Anm. 1** **Keine erneute Kautionsleistung bei (konkludent) aufgehobener Kautionsabrede durch Rückzahlung an ehemaligen Vermieter**
Anmerkung zu AG Hamburg-Altona, Urteil vom 12.02.2019, 316 C 279/18
von Dirk Both, RiOLG
- Anm. 2** **Mietminderung bei Mangel durch Modernisierungsmaßnahme?**
Anmerkung zu LG Berlin, Beschluss vom 12.04.2019, 66 S 14/19
von Norbert Eisenschmid, RA
- Anm. 3** **Keine Umlage von Kosten für überobligatorische Dichtigkeitsprüfung und erstmalige Dachrinnenreinigung**
Anmerkung zu AG Münster, Urteil vom 15.03.2019, 48 C 361/18
von Simone Bueb, RA'in
- Anm. 4** **Anwendung der Heizkostenverordnung auf Nachtstromspeicherheizungen**
Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 30.04.2019, 63 S 214/18
von Prof. Dr. Siegbert Lammel
- Anm. 5** **Anforderung an Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen**
Anmerkung zu LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2019, 65 S 5/19
von Norbert Eisenschmid, RA
- Anm. 6** **Ansprüche des Mieters bei nicht fristgemäß übergebener Mietwohnung**
Anmerkung zu AG Dortmund, Urteil vom 30.07.2019, 425 C 4242/18
von Simone Bueb, RA'in

Zitiervorschlag: Both, jurisPR-MietR 25/2019 Anm. 1
ISSN 1860-157X

1

Keine erneute Kautionsleistung bei (konkludent) aufgehobener Kautionsabrede durch Rückzahlung an ehemaligen Vermieter

Leitsätze:

1. Bietet der Vermieter seinem Mieter von sich aus vor der Veräußerung an, die bei Vertragsbeginn an ihn geleistete Barkauti- on zurückzuzahlen und nimmt der Mieter das Rückzahlungsangebot an, so wird mit Auszahlung der Kauti- on die bestehende Kauti- onsabrede zumindest konkludent aufgehoben, mit der Folge, dass der Erwerber über § 566 Abs. 1 BGB keine erneute Kautionsleistung verlangen und deshalb auch nicht gestützt auf § 569 Abs. 2a BGB kündigen darf.

2. Es besteht ein Feststellungsinteresse des Mieters bezüglich der Unwirksamkeit einer Vermieterkündigung auch wenn der Vermieter bereits Räumungsklage erhoben hat, da Folgeansprüche denkbar sind.

Anmerkung zu AG Hamburg-Altona, Urteil vom 12.02.2019, 316 C 279/18

von **Dirk Both**, RiOLG

A. Problemstellung

Veräußert der Vermieter die Mietsache, tritt der Erwerber mit dem Eigentumserwerb, also der Eintragung im Grundbuch, in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein. Hat der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit geleistet, tritt der Erwerber auch in die mit dieser verbundenen Rechte und Pflichten gemäß § 566a BGB ein. Hat der Mieter die Kauti- on bereits an den Veräußerer geleistet, hat er seine Pflichten aus der Sicherungsabrede erfüllt und der Erwerber kann nicht eine erneute Zahlung der Kauti- on an sich verlangen, etwa weil der Veräußerer sie nicht an ihn weitergegeben hat (BGH, Urt. v. 07.12.2011 - VIII ZR 206/10 - NZM 2012, 303). Es ist also grundsätzlich Sache zwischen Veräußerer und Erwerber, die Übergabe der Kauti- on zu regeln. Dabei empfiehlt es sich, die Übergabe der geleisteten Sicherheiten bereits im Grundstückskaufvertrag vorzusehen. Für den Mieter

weniger günstig ist es, wenn die Kaufvertragsparteien die Sicherheitsleistungen in den Kaufpreis mit einbeziehen und der Erwerber sodann erst aus seinem Vermögen eine gesonderte Anlage vornimmt. Dann ist im Zweifel die Insolvenzfähigkeit nicht gewährleistet.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Parteien stritten über die Beendigung eines Mietvertrages über Wohnraum durch eine von der Beklagten (nachfolgend E.) vermietetseitig ausgesprochene Kündigung.

Die Klägerin (nachfolgend M.) hatte vom Rechtsvorgänger der Beklagten (nachfolgend V.) ab dem 01.05.2016 eine Wohnung in Hamburg angemietet. Als monatliche Bruttomiete waren 1.450 Euro (1.200 Euro netto kalt) vereinbart. Als Mietsicherheit waren 3.600 Euro vereinbart, die die Klägerin leistete.

E. erwarb die Wohnung und wurde am 13.04.2018 als Eigentümerin der Wohnung im Grundbuch eingetragen. V. erstattete die an ihn geleistete Mietsicherheit zurück an M. In einer begleitenden E-Mail an den Prozessbevollmächtigten von M. vom 07.02.2018 teilte er mit, dass E. neue Eigentümerin sei und bat, dies M. mitzuteilen. Weiter hieß es: „Ich benötige von Frau M. eine Kontonummer, auf welche ich die Mietkauti- on überweisen kann“.

Mit Schreiben vom 29.03.2018 ersuchte die von E. beauftragte Wohnungsverwaltung M. um erneute Bestellung der Mietsicherheit. Unter dem 16.07.2018 kündigte E. der M. mit der Begründung, dass diese die von ihr zu erbringende Kauti- on nicht geleistet habe.

Das AG Hamburg-Altona hat der Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung des Mietvertrages nicht beendet wurde, stattgegeben.

Die Kündigung sei unwirksam. Zum Zeitpunkt der Kündigung habe eine Pflicht von M. zur Zahlung der Kauti- on nicht mehr bestanden. E. sei gemäß § 566 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis des V. eingetreten. Für den Inhalt des Mietverhältnisses, in das E. eingetreten sei, sei der 13.04.2018 der maßgebliche Zeitpunkt. Gemäß § 566 Abs. 1 BGB gingen der Mietvertrag und mit ihm die vertraglichen Rechte und Pflichten,

so auch ein etwaiger Anspruch auf Zahlung einer Kautions, erst mit Veräußerung, also dem Eigentumswechsel, auf den Erwerber über. Vollendet sei die Veräußerung erst mit Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Dass der Kaufvertrag zwischen dem V. und der E. schon deutlich früher geschlossen worden sei, sei für den in § 566 Abs. 1 BGB normierten Eintritt der Erwerberin in das Mietverhältnis ohne Bedeutung.

Als E. am 13.04.2018 in das Mietverhältnis eingetreten sei, habe für M. keine Pflicht mehr zur Leistung einer Kautions an ihren jeweiligen Vermieter bestanden. Ursprünglich sei M. zwar gemäß § 12.1 des Mietvertrages zur Leistung einer Mietsicherheit von 3.600 Euro verpflichtet gewesen. Indem V. die an ihn geleistete Kautions jedoch vor Veräußerung zurückgezahlt und M. dies angenommen habe, sei durch die Rückzahlung der Kautions die bestehende Kautionsabrede zwischen M. und V. konkludent aufgehoben worden. Zum Zeitpunkt der Kündigung habe keine Pflicht von M. zur Zahlung der Kautions mehr bestanden und eine fehlende Kautionszahlung könne somit keinen Kündigungsgrund darstellen.

Der Rückzahlung sei keine Vereinbarung vorausgegangen, wonach M. die Kautions an E. weiterzuleiten habe. Vielmehr habe die Erstattung aus Sicht der M. zunächst ohne ersichtlichen Grund stattgefunden, abgesehen davon, dass Anlass das bevorstehende Ende der vertraglichen Bindung zu V. gewesen sei. Gedanken über die Frage, ob eine Veräußerung stattgefunden habe und ob ein etwaiger Erwerber über eine Kautions verfügen sollte, habe sich M. nicht machen müssen.

An diesem Ergebnis ändere auch der Inhalt des Kaufvertrages zwischen V. und E. nichts. Dieser habe eine Klausel enthalten, wonach der Verkäufer ab sofort keine Erklärungen abgeben werde, die den Inhalt des Mietverhältnisses verändern. Das mag als Verbot für V. anzusehen sein, die Kautionsabrede aufzuheben. Selbst dann würde ein solches Verbot allerdings aufgrund der Relativität von Schuldverhältnissen nur zwischen den Vertragsparteien, hier also zwischen V. und E. Wirkung entfalten, nicht jedoch im Verhältnis zu M.

C. Kontext der Entscheidung

Die Kautionsabrede im Mietvertrag ist Bestandteil eines zweiseitigen Vertrages, welcher auch nur durch eine übereinstimmende Willenserklärung abgeändert werden kann. In der Aufhebung der Kautionsabrede liegt genau eine solche Vertragsänderung. Zu einer solchen Vertragsänderung bedarf es eines Angebotes des einen und seiner Annahme durch den anderen Vertragspartner. Diese müssen nicht ausdrücklich erklärt werden. Ihre Erklärung kann auch konkludent, also durch schlüssiges Verhalten, erfolgen. Das setzt aber voraus, dass der eine Vertragspartner aus Sicht des objektiven Empfängerhorizontes des anderen zu erkennen gibt, dass er den Vertrag ändern möchte, und der andere Vertragspartner seinerseits durch sein Verhalten aus Sicht des objektiven Empfängerhorizontes zu erkennen gibt, dass er hiermit einverstanden ist (BGH, Urt. v. 10.10.2007 - VIII ZR 279/06 - NJW 2008, 283).

Hieran fehlt es aber, wenn V. gleichzeitig Mitteilung macht, dass nunmehr E. Vermieter sei und er um eine Kontonummer bittet, weil er die Kautions nicht mehr benötige. Aus vernünftiger und verständiger Sicht lässt sich hieraus nur entnehmen, dass V. jedenfalls die Kautions nicht mehr benötigt und er sie an M. zurückgeben möchte, weil eine Weitergabe zwischen ihm und E. nicht stattgefunden hat und er meint, dass dies durch M. zu erfolgen hat. Dagegen ist nicht ersichtlich, dass er M. zur Zustimmung zu einer Abänderung des Mietvertrages veranlassen wollte, um so kurz vor dem Vermieterwechsel zum Nachteil des Erwerbers die Kautionsvereinbarung aufzuheben und so quasi den Abschluss eines Vertrages zulasten Dritter begehrt. Dass M. seinerseits an einem solchen Verhalten mitwirken wollte, um so E. zu benachteiligen, ist gleichermaßen aus der Übersendung einer Kontonummer allein nicht ersichtlich. Dass M. sodann den Entschluss gefasst hat, tatsächlich die Kautions nicht an E. weiterzugeben, konnte V. der Kontobenennung allein nicht entnehmen. Dies musste sich vielmehr zu diesem Zeitpunkt seiner Wahrnehmung entziehen.

Soweit sich das AG Hamburg-Altona in seiner Entscheidung dem LG Mannheim (Urt. v. 13.04.2011 - 4 S 99/10) anschließen möchte, gelten für diese Entscheidung die gleichen Bedenken. In jenem Fall hatte sogar der Mieter die Kautions vom Veräußerer zurückgefordert und

sich dann geweigert, sie an den Erwerber zu zahlen.

Auch der Hinweis, dass das Urteil des BGH vom 07.12.2011 (VIII ZR 206/10 - NZM 2012, 303) nicht einschlägig sei, weil der Mieter in jenem Fall vor Rückgabe der Kautionsbereits vom Vermieterwechsel gewusst habe, schlägt fehl, denn V. hatte diese Information in einer E-Mail mit der Nachfrage nach dem Konto verbunden. Der Anlass dieser Nachfrage konnte M. somit nicht verborgen geblieben sein. Zudem hatte der BGH einen konkludenten Kautionsverzicht schon daran scheitern lassen, dass es sich in jenem Fall um ein verpfändetes Konto handelt, auf welches ohne Zustimmung des Mieters der Erwerber bei der kontoführenden Bank keinen Zugriff hätte nehmen können. Somit lag es nahe, dass der Veräußerer die Kautionsrückgabe wollte, damit der Mieter nunmehr gegenüber der Bank den Erwerber zum Pfandrechtsgläubiger machen konnte.

D. Auswirkungen für die Praxis

Der Umgang der Gerichte mit konkludentem Verhalten ist bekanntlich sehr unterschiedlich. Dies kann in Zukunft eine deutlich verstärkte Argumentation bedeuten, wenn für den Erwerber die vom Veräußerer zurückgegebene Kautions eingefordert werden soll.

2

Mietminderung bei Mangel durch Modernisierungsmaßnahme?

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Ein Mangel berechtigt dann nicht zur Mietminderung, wenn durch ihn der Gebrauchswert der Wohnung nur geringfügig beeinträchtigt wird. Das gilt auch, wenn der Mangel aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme entsteht.

Anmerkung zu LG Berlin, Beschluss vom 12.04.2019, 66 S 14/19

von **Norbert Eisenschmid**, RA

A. Problemstellung

Welche Anforderungen sind an das Merkmal der unerheblichen Minderung der Tauglichkeit i.S.d. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB zu stellen? Welchen Einfluss hat die Duldung einer Modernisierungsmaßnahme, die diese Mängel herbeiführt, auf den grundsätzlich bestehenden Minderungs- und/oder Herstellungsanspruch des Mieters.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Parteien streiten um eine Mietminderung. Vorausgegangen waren die durch einen Vergleich der Mieterin mit der Vermieterin geduldeten Modernisierungsmaßnahmen, mit denen eine Dämmung der Hausfassade sowie der Ausbau des Dachgeschosses im 6. und 7. Obergeschoss des Hauses durchgeführt wurden. Über dem Balkon der Mieter hatte die beklagte Vermieterin eine Dachterrasse errichtet. Mit der Klage erstrebt die Mieterin die Feststellung, dass die Miete i.H.v. 10% wegen der Verschattung der Wohnung, wegen des Schießscharteneffekts der Fenster, wegen der nunmehr niedrigeren Deckenhöhe und wegen einer Verkleinerung des Balkons dauerhaft gemindert sei. Die Wohnung sei insbesondere wegen der aufgetragenen Dämmung sowie wegen des Baus der über dem Balkon liegenden Dachterrasse deutlich verschattet. Zudem führe die Dämmung zu einem Schießscharteneffekt der Fenster, was neben der Beeinträchtigung der Optik zudem zu einer Verschattung der Wohnung beitrage. Weiterhin habe die aufgetragene Wärmedämmung zu einer Verkleinerung des Balkons von 0,75 m² geführt und die im Schlafzimmer angebrachte Verkofferung beeinträchtige das ästhetische Empfinden.

Das LG Berlin hat die gegen das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts (AG Tempelhof-Kreuzberg, Urt. v. 19.12.2018 - 3 C 178/18) eingelegte Berufung der Klägerin wegen mangelnder Erfolgsaussichten zurückgewiesen.

Das Landgericht hat die rechtliche Würdigung des Amtsgerichts vollumfänglich übernommen und im Einzelnen folgendes ausgeführt: Da in der Wohnung aufgrund der Modernisierung in einzelnen Bereichen unstrittig nachteilige Veränderungen festzustellen seien, sei die Wohnung mangelhaft geworden. Die einzelnen Män-

gel berechtigten die Mieterin jedoch nicht zur Mietminderung, da insoweit eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit gemäß § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB außer Betracht bleibe. So liege der Fall hier, da die Abweichungen objektiv geringfügig seien und nur das ästhetische Empfinden der Klägerin betroffen sei. Die Verkleinerung der Wohnfläche führe ebenfalls nur zu einer unerheblichen Minderung des Gebrauchs, weil der Balkon nach wie vor in der bisherigen Form nutzbar sei und zudem die Rechtsprechung davon ausgehe, dass ein erheblicher Mangel erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10% der Wohnungsgröße indiziert sei.

Die Verkofferung der Decke im Schlafzimmer betreffe lediglich einen Streifen von 80 cm mit einer Tiefe von nur 10 cm. Die bloße Beeinträchtigung des ästhetischen Empfindens der Klägerin reiche für die Annahme eines erheblichen Mangels auch hier nicht aus.

C. Kontext der Entscheidung

Auf den ersten Blick scheint die Entscheidung einen Standardfall zu betreffen, der keine besonderen Probleme birgt. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich jedoch, dass der Sachverhalt Rechtsprobleme aufwirft, die in der Literatur nur gelegentlich – und zwar streitig – behandelt werden, während die obergerichtliche Rechtsprechung sich dieses Problems noch nicht angenommen hat. Es geht um die Frage, ob die durch die Modernisierung vorgenommene Veränderung der Wohnung, die zu einem Mangel führt, von der Modernisierungsduldung gedeckt wird und ob bei Bejahung dieser Frage der Mieter ggf. einen Minderungs- und/oder Herstellungsanspruch hat.

Hat der Vermieter die Modernisierung bei ordnungsgemäßer Ankündigung mit Duldung des Mieters durchgeführt, ist der veränderte bauliche Zustand Vertragsgegenstand geworden. Es kommt dabei nicht darauf an, ob der Mieter der Maßnahme zugestimmt oder sie nur geduldet hat oder einem folgenden Mieterhöhungsverlangen nachgekommen ist. Mit Abschluss der Maßnahmen ist somit das veränderte Objekt Gegenstand der mietvertraglichen Leistungspflicht des Vermieters (vgl. ausführlich Schmidt/Futterer, vor § 555a BGB Rn. 8 ff.). Haben die Parteien – wie hier – eine Modernisierungsvereinbarung getroffen, ergibt sich daraus, dass

der neu geschaffene Zustand vertragsgemäß ist. Ist der vertragsgemäße (geänderte) Zustand hergestellt, ist der Mieter spätestens ab diesem Zeitpunkt nicht mehr berechtigt, eine andere Ausführung der Maßnahmen zu verlangen. Aber auch der Vermieter darf die Maßnahme nicht gegen den Willen des Mieters rückgängig machen, da dies eine unerlaubte einseitige Vertragsänderung wäre.

Ergibt sich für den Mieter nach Abschluss der Arbeiten eine Verschlechterung der Mietsache, ist dieser Mangel durch eine Minderung der Miete auszugleichen und so das Äquivalenzverhältnis wiederherzustellen. Dass der Mieter die Maßnahme geduldet hat oder auch dulden musste, ändert an dem Ergebnis nichts. Denn die Duldungspflicht ergibt sich aus einer Vereinbarung, aus dem Gesetz oder bei einem Härteeinwand des Mieters erst aus der Abwägung der unterschiedlichen Interessen (§ 555d Abs. 2 BGB), so dass vom Mieter neben der Modernisierung durchaus beispielsweise wegen der baulichen Folgen der Maßnahme auch eine Verschlechterung hinzunehmen sein kann. Abschließend ist dieses Problem jedoch noch nicht geklärt. So wird auch vertreten, dass der Mieter gegen den Vermieter ggf. einen Schadensersatzanspruch hat, der den Mangel kompensiert (Lehmann-Richter, NZM 2011, 572; Anm. von Lehmann-Richter, ZMR 2014, 206 zu LG Berlin, Ur. v. 06.11.2013 - 67 S 502/11; anders AG Berlin-Charlottenburg, Ur. v. 11.01.2018 - 202 C 374/17 - WuM 2018, 213 Kompensation durch Mietminderung).

Hiermit nicht zu verwechseln sind die Fälle, bei denen der Vermieter zwecks Durchführung der baulichen Maßnahme bestimmte Bauteile entfernen muss, die er dann aber wieder anzubringen hat, weil sie nicht Gegenstand der Modernisierung sind, wie beispielsweise die (vorübergehende) Entfernung einer Antenne wegen der erforderlichen Dacharbeiten. In diesen Fällen hat der Mieter einen Wiederherstellungsanspruch. Von den angesprochenen Problemkreisen ist auch der Fall zu unterscheiden, dass die bauliche Maßnahme selbst fehlerhaft ausgeführt wird und dadurch eine Beeinträchtigung entsteht. In diesem Fall entsteht ebenfalls ein Mietminderungsrecht sowie ein (Herstellungs-)Reparaturanspruch.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass beide Gerichte wohl vor allem wegen des ein-

geschränkten Klageantrages auf Feststellung der Mietminderung sich nicht mit dem Problem des Wiederherstellungsanspruchs nach Modernisierung befassen mussten. Denn wenn auch bei einer unerheblichen Gebrauchsbeeinträchtigung die Mietminderung ausgeschlossen ist, so bleibt nach herrschender Ansicht doch grundsätzlich der Wiederherstellungsanspruch erhalten, so dass die damit zusammenhängenden Fragen ggf. von den Gerichten hätte angesprochen werden müssen.

D. Auswirkungen für die Praxis

Dieser Fall zeigt, dass die Probleme mit einer entstehenden Mangelsituation durch die Modernisierung keineswegs unproblematisch sind. Allerdings haben sich die damit zusammenhängenden Rechtsfragen auch nicht bis in die höheren Instanzen der Gerichte durchgearbeitet. Das mag daran liegen, dass die komplizierte Rechtslage keinesfalls jedermann in der Anwaltschaft geläufig ist und daher nicht beachtet wird. Daher wird leicht übersehen, dass diese Fallkonstellation sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter erhebliche Überraschungen zum Vorschein bringen kann.

3

Keine Umlage von Kosten für überobligatorische Dichtigkeitsprüfung und erstmalige Dachrinnenreinigung

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Überobligatorische Prüfungen von Gasleitungen durch den Vermieter entsprechen nicht dem Wirtschaftlichkeitsgebot und sind damit nicht umlagefähig. Die Kosten einer erstmaligen Dachrinnenreinigung sind nicht als turnusmäßig anfallende Betriebskosten umlegbar. Erst die Kosten einer danach regelmäßig vorgenommenen Reinigung sind umlagefähig.

Anmerkung zu AG Münster, Urteil vom 15.03.2019, 48 C 361/18

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Das AG Münster hatte sich mit der Frage zu befassen, ob ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 BGB vorliegt, wenn der Vermieter die Dichtigkeit von Gasleitungen bereits nach fünf Jahren prüft – früher als nach technischen Regeln vorgeschrieben – und die Kosten dafür auf die Mieter umlegen will.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Zwischen den Mietvertragsparteien bestand Streit darüber, ob die Mieterin die Betriebskosten einer Dichtigkeitsprüfung der Gasleitung i.H.v. 107,16 Euro zu zahlen habe. Die Mieterin warf der Vermieterin vor, gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen zu haben, denn laut den technischen Regeln müsse eine solche Prüfung lediglich alle 12 Jahre durchgeführt werden. Weiterhin ging es noch um die Kosten für eine erstmalige Dachrinnenreinigung.

Das AG Münster hat die Klage der Vermieterin abgewiesen.

Der Vermieterin stehe kein Anspruch auf die geltend gemachten Kosten für die Dichtigkeitsprüfung zu. Die Entscheidung der Vermieterin, die Dichtigkeitsprüfung entgegen der Empfehlungen in den technischen Regeln bereits alle fünf Jahre durchzuführen, stelle ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 BGB dar.

Die Kosten einer solchen Überprüfung alle zwölf Jahre seien hingegen grundsätzlich umlagefähig (BGH, Urt. v. 11.11.2009 - VIII ZR 221/08 - NZM 2010, 79), nicht jedoch die außerhalb dieses Zeitraumes entstandenen Kosten.

Hinsichtlich der erstmaligen Reinigung der Dachrinne können die Kosten nach Ansicht des Amtsgerichts nicht als umlagefähig angesehen werden. Erst die folgenden Reinigungen seien nicht mehr anlassbezogen und damit umlagefähig.

Die Dachrinne könne turnusmäßig einmal im Jahr gereinigt werden, dies sei im streitgegenständlichen Jahr jedoch erstmalig geschehen. Da in den Vorjahren keine Reinigung erfolgt sei, sei die erstmalige Reinigung erheblich aufwändiger und damit kostenträchtiger. Die Kosten-

belastung in den Folgejahren sei nach Zeugen-
aussagen deutlich geringer.

Bei der Beurteilung von Kosten für eine Dachrin-
nenreinigung sei danach zu unterscheiden, ob
diese in regelmäßigem Abstand durchgeführt
werde, ob eine einmalige Maßnahme aus be-
stimmtem Anlass vorliege oder eine eingetre-
tene Verstopfung beseitigt werden soll (BGH,
a.a.O., Rn. 16).

C. Kontext der Entscheidung

Das Begründen von Kosten durch Vornahme
der Prüfung für z.B. Gasleitungen alle fünf Jah-
re kann nicht mehr als „bei ordentlicher Ge-
schäftsführung und bei gewissenhafter Abwä-
gung aller Umstände gerechtfertigt“ (Langen-
berg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl.
2017, § 560 Rn. 75) angesehen werden. Dies vor
allem dann, wenn die technischen Regeln eine
Dichtigkeitsprüfung alle zwölf Jahre vorschrei-
ben.

Entgegen der Ansicht der Vermieterin stellt die
vom Gericht vorgenommene Anwendung des
§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB auch keine Beschrän-
kung ihrer Privatautonomie dar. Der Vermieter
ist niemals gehindert, nach freiem Ermessen
Betriebskosten jeglicher Art und Höhe entste-
hen zu lassen. An den Mieter weitergeben darf
er sie jedoch nur bei ordnungsgemäßem Kos-
tengrund und angemessener Kostenhöhe (Lan-
genberg, a.a.O., § 556 Rn. 278).

Die Entscheidung des Amtsgerichts ist daher
nicht zu beanstanden.

D. Auswirkungen für die Praxis

Vermieter müssen genau prüfen, welche Kos-
ten sie in die Betriebskosten einstellen, damit
diese nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot
des § 556 Abs. 3 BGB verstoßen. Etwaige über-
obligatorische Prüfungen von Gasleitungen o.ä.
können Vermieter jederzeit vornehmen, jedoch
nicht außerhalb der von den technischen Regeln
vorgegebenen Fristen auf die Mieter umlegen.

4

Anwendung der Heizkostenverordnung auf Nachtstromspeicherheizungen

Orientierungssatz zur Anmerkung:

**Die Vorschriften der Heizkostenverordnung
zur verbrauchsabhängigen Heizkostenab-
rechnung sind analog auch auf Nachtstrom-
speicherheizungen anzuwenden (entnom-
men aus MM 10/2019, 28).**

Anmerkung zu LG Berlin, Urteil vom 30.04.2019,
63 S 214/18

von **Prof. Dr. Siegbert Lammel**

A. Problemstellung

Unterfallen Nachtstromheizungsgeräte der
Heizkostenverordnung und sind dementspre-
chend verbrauchsabhängig abzurechnen?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der klagende Vermieter verlangt Zahlung ei-
nes Restbetrages aus der Betriebskostenab-
rechnung; der beklagte Mieter meint, er sei be-
rechtigt, den Heizkostenanteil wegen einer ver-
brauchsunabhängigen Kostenverteilung nach
§ 12 Abs. 1 HeizKV um 15% zu kürzen. Die Miet-
wohnung ist mit einer dezentralen Elektropei-
cherheizung ausgestattet, d.h. jede Wohnung
ist mit entsprechenden Einzelöfen versehen.
Die in diesen Öfen vorhandenen Speicherma-
terialien werden mit zumeist billigerem Nacht-
strom aufgeheizt und geben dann die Wärme
an die Wohnräume ab, wobei die Konvektions-
wärme nicht (allenfalls mittelbar durch den Auf-
heizungsgrad), die durch das Gebläse verteilte
Wärme regulierbar ist. Allerdings weist der vor-
liegende Fall die Besonderheit auf, dass nicht
jede Wohnung einen eigenen Nachtstromzähler
besitzt, sondern das gesamte Gebäude nur mit
einem derartigen Zähler versehen ist. Der sich
an diesem Stromzähler ergebende Gesamtver-
brauch wird dann auf die Einzelabnehmer nach
der Heizfläche verteilt.

Das AG Spandau hatte die Klage abgewiesen. Es
war der Auffassung, die vorliegende dezentra-

le Anlage entspreche deshalb einer Zentralheizung, weil der für die Öfen erforderliche Strom durch den Gesamtzähler zentral erfasst werde.

Das LG Berlin hat die hiergegeben eingelegte Berufung im Kern mit derselben Begründung zurückgewiesen.

Die HeizKV sei analog auch dann anzuwenden, wenn eine gemeinsame Energieversorgung und -erfassung vorliegen. Zur Begründung stellt es zwei methodische Überlegungen gegenüber: Darf die HeizKV über ihren Wortlaut hinaus analog angewendet werden, obwohl es sich bei ihr um ein Verbotsgesetz handelt oder ist andererseits auf den Zweck der Verordnung – Energieeinsparung – abzustellen?

Das LG Berlin befürwortet eine teleologische Auslegung: „Vor dem Hintergrund, dass der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ein im Grundgesetz verankerten Auftrag sowohl an die Gesetzgebung als auch nach Maßgabe von Gesetz und Recht an die Rechtsprechung erteilt (Art. 20a GG), ist im Hinblick auf den schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und die damit bezweckte Einsparung von Heizenergie nach Auffassung der Kammer eine planwidrige Regelungslücke gegeben, die eine analoge Anwendung gebietet.“

C. Kontext der Entscheidung

Die Begründung der Entscheidung lässt sich von den tagesaktuellen Diskussionen zum Klimaschutz leiten, ohne die vorliegenden Rechtsregeln im Grunde ernst zu nehmen. Die methodischen Erwägungen rechtfertigen die Entscheidung nicht. Selbst wenn die HeizKV ein Verbotsgesetz sein sollte (was umstritten ist, vgl. Lamm, HeizKV, § 2 Rn. 10 einerseits; Zehelein: MünchKomm BGB, HeizKV, § 2 Rn. 1 andererseits), schließt dies eine Auslegung der Verordnung nicht aus. Der Rückgriff auf das Grundgesetz erweist sich als Verzicht auf eine Beachtung der vorliegenden Normen und führt letztlich zu einer willkürlichen Rechtsanwendung. Die im Grundgesetz geforderte Beachtung der Umwelt wird durch Einzelgesetze konkretisiert. Zwar sind diese wiederum im Lichte der Verfassung auszulegen; das rechtfertigt aber nicht zur eigenmächtigen Rechtschöpfung. Die HeizKV ist nicht nur im Wortlaut, sondern auch in ihren Verfahrensregelungen und ihrer Systema-

tik allein auf die Versorgung mit Wärme und Warmwasser zugeschnitten. Ihre Einzelregelungen passen nicht für die zentrale Versorgung mit Elektroenergie; eine sog. planwidrige Regelungslücke liegt damit nicht vor. Das einzige Element, das in die Systematik einer Zentralheizung passt, ist die Verwendung eines Gesamtzählers für den Nachtstromeinsatz. Darin liegt aber kein Anknüpfungspunkt für die Anwendung der HeizKV, sondern manifestiert sich ein Installationsmangel.

Bei den sog. Nachtstromspeichergeräten sind (mindestens) zwei Systeme zu unterscheiden: einmal die dezentralen Anlagen, bei denen in jeder Wohneinheit solche Speicheröfen installiert sind, und zum anderen eine zentrale Anlage, bei der das Wärmeleitelement „Wasser“ erwärmt und dann in die einzelnen Heizkörper der Wohnungen geleitet wird. Für diese zentrale Anlage ist der Gesamtzähler gedacht, während für die dezentralen Anlagen jeweils Einzelzähler zu installieren sind. Damit wird dann auch der Wert des für die Einzelheizung verbrauchten Stromes gemessen, dem jeweiligen Nutzer zugeordnet und er kann sein (sparsames) Verhalten konkret darauf einstellen. Nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB ist bei Vorhandensein entsprechender individueller Messeinrichtungen eine verbrauchsabhängige Abrechnung durchzuführen. Allerdings geht die h.M. davon aus, dass der einzelne Mieter keinen Anspruch auf Installation eines Einzelmessgerätes habe (Langenberg in: Schmidt-Futter, Mietrecht, § 556a Rn. 82; Dräger in: BeckOGK BGB-Mietrecht, § 556a Rn. 25). Zur Begründung wird auf eine entsprechende Äußerung in der Gesetzesbegründung 2000 verwiesen (BT-Drs. 14/4553, S. 51).

Das ist aus mehreren Gründen nicht (mehr) überzeugend: Zum einen stellte die Gesetzesbegründung auf Wasserzähler ab und verwies hinsichtlich der Einbaupflicht auf die Landesbauordnungen, Stromzähler wurden nicht erwähnt. Zum anderen ist angesichts der Klimadebatten heute durchaus von einer einklagbaren Pflicht zum Einbau von Zählern (auch außerhalb des Anwendungsbereiches der HeizKV) auszugehen. Letztlich lässt sich eine derartige Pflicht aus dem Zusammenwirken der Stromgrundversorgungsverordnung und dem Messstellenbetriebsgesetz herleiten, zumal der Nachtspeicherofen nicht einfach an der vorhandenen Steckdose angeschlossen werden darf, sondern einer gesondert zu installieren-

der Stromleitung bedarf. Als Einzelzähler ist ferner ein besonderer Zähler (für Tages- und für Nachtstrom) erforderlich. Die damit anzunehmende Verpflichtung zur Installation von wohnungsbezogenen Einzelzählern ist im vorliegenden Fall verletzt worden, damit auch die sich aus der Zählerinstallation herzuleitende Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung, was zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Verletzung mietvertraglicher Nebenpflichten führt. Die Höhe des Schadensersatzes ist nach § 287 ZPO zu schätzen, wofür durchaus § 12 Abs. 1 HeizKV als Leitlinie dienen kann.

Im Ergebnis ist daher dem Urteil zuzustimmen, nicht aber in seiner Begründung.

D. Auswirkungen für die Praxis

Auch wenn es sich bei der HeizKV um ein Spezialgesetz handelt, ist sie nach der allgemeinen juristischen Methodik auszulegen. Der Rückgriff auf allgemein-politische Diskussionen und wolkige Begriffe führen im Endergebnis zur Rechtsunsicherheit.

5

Anforderung an Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen

Orientierungssatz:

Hinweis der Dokumentationsstelle des BGH: Die Berufung ist nach dem Hinweisbeschluss zurückgenommen worden.

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Die Informationspflicht gemäß § 555a BGB kann nur in den dort genannten Ausnahmen entfallen.

Anmerkung zu LG Berlin, Beschluss vom 18.02.2019, 65 S 5/19

von **Norbert Eisenschmid**, RA

A. Problemstellung

Kann die Information durch den Vermieter gemäß § 555a BGB über Instandsetzungsmaßnahmen entfallen, wenn der Mieter den Mangel angezeigt hat, weil er in diesem Fall den Instandsetzungsbedarf kennt?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

In einer Mietwohnung war im Wohnzimmer der betagten Mieter die Nachtspeicherheizung ausgefallen. Die Mieter unterrichteten den Vermieter über den Mangel, worauf die Verwaltung bei der Untersuchung feststellte, dass die Heizung nicht mehr zu reparieren war. Der erforderliche Neueinbau erforderte die Inanspruchnahme mehrerer Arbeitstage. Die Arbeiten wurden lange Zeit verzögert. Erst nach mehreren Mahnungen der Mieter kündigte die Vermieterin den Austausch des Nachspeicherofens für die 9. Kalenderwoche an, ohne dass weitere Informationen gegeben wurden. Auch auf Nachfrage wurden keine weiteren Angaben zur Ausführung der Arbeiten sowie zum beauftragten Unternehmen gemacht.

Mit der Klage verlangten die Mieter die Vornahme der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten sowie die Erstattung von Anwaltskosten. Das Amtsgericht gab der Klage statt.

Das LG Berlin hat mit Hinweisbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 BGB darauf hingewiesen, dass es beabsichtige, die Berufung der Vermieterin zurückzuweisen. Daraufhin hat die Vermieterin die Berufung zurückgenommen.

Die eingelegte Berufung der Vermieterin wurde zurückgenommen, nachdem das Landgericht einen Hinweisbeschluss gemäß § 522 Abs. 2 BGB erlassen hatte.

Die Vermieterin habe die Informationspflichten gemäß § 555a BGB nicht beachtet. Es sei weder eine konkrete Ankündigung erfolgt noch ein konkreter Termin für den Beginn der Arbeiten genannt. Auch das Schreiben der Berufungsklägerin, mit dem der Austausch des Nachspeicherofens für die 9. Kalenderwoche angekündigt worden sei, genüge den Erfordernissen einer Mitteilung nicht. Der Mieter benötige ein konkretes Datum, um die notwendigen orga-

nisatorischen Vorsorgemaßnahmen treffen zu können.

Unverständlich sei, dass die Berufungsklägerin meine, zu einer Information deshalb nicht verpflichtet zu sein, weil die Mieter den Ausfall der Heizung selbst gemeldet hätten. Die Ausnahmen von der Informationspflicht seien in § 555a Abs. 2 BGB abschließend geregelt. Wollte man der Auffassung der Vermieterin folgen, sei die Ausnahme des Abs. 2 der Regelfall und der Abs. 1 die Ausnahme. Eine solche Auffassung würde den Regelungsinhalt des Gesetzgebers unterlaufen.

Selbstverständlich sei die Vermieterin auch gehalten, den Mietern die von ihr beauftragte Fachfirma zu benennen. Dem Mieter muss die Überprüfung der Zuverlässigkeit der beauftragten Firma möglich sein, weil er sie zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten in die Wohnung lassen müsse und den Handwerkern daher sein privates, mit persönlichen Gegenständen ausgestattetes Rückzugsgebiet öffne.

C. Kontext der Entscheidung

§ 555a Abs. 2 BGB regelt, dass Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig angekündigt werden müssen. Eine besondere Form für die Ankündigung ist nicht vorgeschrieben, sodass letztendlich auch eine mündliche Mitteilung ausreichend ist. Selbstverständlich verschlechtert dies die Beweislage zulasten des Vermieters, was nicht unerheblich ist, wie man an dem vorliegenden Fall erahnen kann.

Der Vermieter muss den Mieter in angemessener Frist rechtzeitig über Art und Umfang der Maßnahme informieren. Die Rechtzeitigkeit orientiert sich dabei an der Dringlichkeit und dem Umfang der Maßnahme, sowie an den persönlichen und zeitlichen Planungen des Mieters. Der elastische Regelungsinhalt entspricht den Bedürfnissen der Praxis. Aus der vertraglichen Pflicht zur Rücksichtnahme ergibt sich sogar die Pflicht zur Angabe des voraussichtlichen Endes der Arbeiten (AG Köln, Urt. v. 25.08.2015 - 222 C 93/15 - WuM 2015, 669). Insoweit konnte die Ankündigung des Vermieters unter keinen Umständen die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Ankündigung erfüllen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Entscheidung, dass der Austausch der Nachtspeicherheizung mehrere Tage

in Anspruch nehmen sollte, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Mieter mit sich bringt. In solchen Fällen muss man davon ausgehen, dass der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet ist, derartige umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen einige Wochen vorher anzukündigen (Schach/Grüter, Mietrecht, 3. Aufl. 2016, § 3 Rn. 25c; für kleinere Maßnahmen im Regelfall 10-14 Tage: Hannemann/Horst, Das neue Mietrecht, 2013, § 2 Rn. 7). Allerdings ist der Mieter auch gehalten, an einer baldigen Terminabstimmung mitzuwirken, was hier allerdings außer Zweifel stand.

Den Einwand der Vermieterin, die Maßnahme benötige deshalb keiner Ankündigung, weil der Mieter den Mangel kenne, denn er habe ihn der Vermieterin ja angezeigt, hat das Gericht zu Recht zurückgewiesen. Die Ausnahmen von der Informationspflicht des Abs. 2 beschränken sich auf unerhebliche Einwirkung der Mietsache sowie auf Notmaßnahmen. Weitere Ausnahmen kennt das Gesetz nicht und können auch nicht hineininterpretiert werden. Für die Pflicht zur Ankündigung spielt es keine Rolle, ob der Vermieter aus eigenem Entschluss tätig wird oder ob er die Maßnahme aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchführt.

D. Auswirkungen für die Praxis

Das Gericht hat klargestellt, dass es neben den in § 555a Abs. 2 BGB niedergelegten Ausnahmeregelungen zulasten der Mieter keine weiteren Ausnahmen von den gesetzlichen Ankündigungs- und Informationspflichten geben kann. Dabei ist auch nicht erkennbar, welches Interesse ein Vermieter daran haben könnte, den Mieter darüber im Unklaren zu lassen, wann welche Instandsetzungsmaßnahmen in seiner Wohnung durchgeführt werden sollen. Der Ausgangsfall war als gerichtliche Auseinandersetzung überflüssig wie ein Kropf.

Ansprüche des Mieters bei nicht fristgemäß übergebener Mietwohnung

Leitsätze:

1. Zum Schadensersatzanspruch des Mieters bei nicht vollzogenem Wohnraummietvertrag.

2. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Arbeitslohn für die zusätzliche Fahrzeit von der Ersatzwohnung. Zum ersatzfähigen Schaden zählt nur derjenige, der adäquat kausal durch die Pflichtverletzung verursacht wurde und in den Schutzbereich der verletzten Norm fällt.

3. Den für die Schadensermittlung und außergerichtliche Abwicklung seines Schadensersatzanspruchs anfallenden Arbeits- und Zeitaufwand trägt der Geschädigte bei einer am Schutzzweck der Haftungs- norm sowie an Verantwortungsbereichen und Praktikabilität orientierten Wertung jedoch selbst (Anschluss an BGH, Urt. v. 26.06.2019 - VIII ZR 95/18). Das gilt insbesondere bei Privatleuten.

Anmerkung zu AG Dortmund, Urteil vom 30.07.2019, 425 C 4242/18

von **Simone Bueb**, RA'in

A. Problemstellung

Das AG Dortmund hatte sich einerseits mit der Frage zu befassen, ob und in welchem Umfang eine Mieterin Schadensersatzansprüche hat, wenn die Mietwohnung nicht zum vertraglich vereinbarten Termin übergeben wurde und andererseits, welche Aufwendungen und Kosten als Schadensersatz angesetzt werden können.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Klägerin mietete am 12.10.2017 von der Beklagten eine Wohnung ab dem 01.01.2018 an. Die Wohnung sollte frisch renoviert übergeben werden. Vereinbart wurde eine Kaltmie-

te i.H.v. 295 Euro und Betriebskostenvorauszahlungen i.H.v. 120 Euro. Als Kautions sollten drei Monatskaltmieten – insgesamt 885 Euro – gezahlt werden. Die Klägerin zahlte die Kautions im Dezember 2017, Schlüssel oder die Mietsache wurden ihr jedoch nicht übergeben. Der Umbau des Mietobjektes wurde nicht rechtzeitig fertiggestellt. Die Klägerin mietete daraufhin in der Wohnung ihres Schwagers ein Zimmer. Sie forderte die Beklagte am 16.01.2018 schriftlich auf, ihr die Wohnung binnen sieben Tagen zu übergeben. Dies geschah jedoch nicht. Am 19.02.2018 erfolgten seitens der Klägerin die fristlose Kündigung des Mietvertrages und die Rückforderung der Kautions. Die Klägerin macht vor Gericht Kosten für die Ersatzunterkunft, sowie Fahrtkosten wegen verlängertem Fahrweg zur Arbeitsstätte und Anwaltskosten geltend.

Das AG Dortmund hat entschieden, dass die Klägerin Schadensersatz für Aufwendungen im Zusammenhang mit dem gescheiterten Mietvertrag nach § 311a Abs. 2 BGB geltend machen kann.

Eine Pflichtverletzung sei in der nicht erfolgten Übergabe der Wohnung als Hauptpflicht des Vertrages zu sehen. Durch Zeitablauf sei gemäß § 275 Abs. 1 BGB nachträgliche Unmöglichkeit eingetreten.

Ein Annahmeverzug der Klägerin sei hier nicht gegeben, denn die Beklagte habe lediglich darum gebeten, dass sich die Klägerin mit ihr in Verbindung setze. Die Wohnungsübergabe zeichne sich insbesondere durch die Übergabe der Schlüssel an den Mieter aus, wodurch ihm überhaupt erst Zugriff auf die Räumlichkeiten ermöglicht werde.

Das Mietverhältnis sei wirksam durch die Klägerin nach § 543 Abs. 2 BGB gekündigt worden. Ein wichtiger Grund liege insbesondere vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen werde.

So sei es im vorliegenden Fall. Die Klägerin habe die Beklagte mehrfach mit Fristsetzung zur Übergabe der Wohnung aufgefordert. Die Wohnung sei ihr bis zur Kündigung nicht angeboten worden. Die Beklagte sei somit zum Ersatz des entstandenen Schadens verpflichtet. Nach den §§ 249 ff. BGB sei die Klägerin so zu stellen, wie sie ohne den zum Ersatz verpflichtenden Um-

stand gestanden hätte. Hierzu zählten die Kosten für den verlängerten Fahrweg und die zusätzlichen Kosten für die Wohnungsanmietung.

Die Klägerin habe jedoch nur die Fahrt zu einer Arbeitsstätte belegen können, die Fahrten zu weiteren Arbeitsstellen vermochte sie nicht zu beweisen und habe daher keinen weiteren Anspruch auf Arbeitslohn für die zusätzliche Fahrzeit. Zu dem ersatzfähigen Schaden zähle nur derjenige, der adäquat kausal durch die Pflichtverletzung verursacht worden sie und in den Schutzbereich der verletzten Norm falle (BGH, Urt. v. 26.06.2019 - VIII ZR 95/18). Den für die Schadensermittlung und außergerichtliche Abwicklung seines Schadensersatzanspruchs anfallenden Arbeits- und Zeitaufwand trage der Geschädigte bei einer am Schutzzweck der Haftungsnorm sowie an Verantwortungsbereichen und Praktikabilität orientierten Wertung jedoch selbst (BGH, Urt. v. 26.06.2019 - VIII ZR 95/18). Etwas anderes gelte nur dann, wenn der im Einzelfall erforderliche Aufwand die im Rahmen des Üblichen typischerweise zu erbringende Mühe überschreite (BGH, Urt. v. 09.03.1976 - VI ZR 98/75 - BGHZ 66, 112, 114 f.; BGH, Urt. v. 06.11.1979 - VI ZR 254/77 - BGHZ 75, 230, 231 f.; BGH, Urt. v. 26.02.1980 - VI ZR 53/79 - BGHZ 76, 216, 218; BGH, Urt. v. 08.11.1994 - VI ZR 3/94 - BGHZ 127, 348, 352). Diese für Schadensersatzansprüche von Privatpersonen entwickelte Rechtsprechung habe der BGH nunmehr sogar auf Wirtschaftsunternehmen übertragen (BGH, Urt. v. 26.06.2019 - VIII ZR 95/18).

Der Klägerin stehe auch ein Anspruch auf Ersatz der zusätzlichen Kosten für den Ersatzwohnraum zu, zumindest der Differenzschaden. Auch die vorgerichtlichen Anwaltskosten stünden der Klägerin zu.

Das Vertretenmüssen der Beklagten werde gemäß § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB vermutet. Wegen der Übergabepflicht habe die Beklagte im Übrigen ein Beschaffungsrisiko, so dass sie die Nichtübergabe auch gemäß § 276 BGB zu vertreten habe (Eisenschmid in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., 2019, § 536a BGB Rn. 26).

C. Kontext der Entscheidung

Die Grundlagen des Gläubigerverzuges, die hier ebenfalls Thema waren, hat das Gericht richtig angewandt. Nur wenn der Gläubiger konkret in

Annahmeverzug gesetzt wird, kann ein solcher auch angenommen werden. Dies war hier nicht der Fall.

Lediglich das Kündigungsschreiben der Klägerin war auslegungsbedürftig. Dieses war mehr als ungenau abgefasst. Erkennbar sollte das Mietverhältnis sowohl fristlos wie auch fristgerecht gekündigt werden. Im Schreiben war zunächst von einer fristlosen Kündigung die Rede. Dann folgte der Termin für die ordentliche Kündigung und schließlich am Ende das Datum der fristlosen Kündigung und hilfsweise das der ordentlichen Kündigung. Auch aus der Sicht des objektiven Empfängers war von einer sofortigen fristlosen und hilfsweise ordentlichen Kündigung auszugehen, diese Auslegung ist nicht zu beanstanden.

Auch die Grundsätze für den Umfang von Schadensersatzansprüchen hat das AG richtig angenommen, da es sich vor allem an die aktuelle Rechtsprechung des BGH vom 26.06.2019 (VIII ZR 95/18) gehalten hat, nach welcher die Beweislast für einen Schaden immer den Geltendmachenden trifft.

D. Auswirkungen für die Praxis

Derjenige, welcher Aufwendungsersatz als Schaden geltend macht, ist grundsätzlich gehalten, die einzelnen Positionen zu belegen und nachzuweisen. Außerdem muss der geltend gemachte Schaden immer adäquat kausal durch die Pflichtverletzung verursacht worden sein. Nur dann ist ein solcher Schaden auch ersatzpflichtig.

Arbeits- und Zeitaufwand für die Ermittlung des Schadens kann nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht geltend gemacht werden