Der Nachzahlungsbetrag aus der Heizkostenabrechnung war auch nicht wegen eines Mangels der Mietsache gem. § 536 BGB gemindert. Soweit die Beklagten rügen, im Winter hätten in ihrer Wohnung zu hohe Temperaturen geherrscht, die sie nicht hätten herunterregulieren können, und die Heizungsrohre seien gefährlich heiß gewesen, war die Tauglichkeit der Mietsache zum vertraglichen Gebrauch nicht gemindert. Die Beklagten haben ihre Wohnung mit der Einrohrheizung angemietet. Eine Pflicht des Vermieters zum Austausch des Heizungssystems besteht ohne gesonderte vertragliche Abrede nicht. Ungedämmte Einrohrheizungen haben die Eigenschaft, dass die Rohre in der Heizperiode heiß werden und dass die über sie abgegebene Wärme vom Mieter nicht gesteuert werden kann. Angebliche Innentemperaturen im Winter von angeblich 24–26 °C stellen keinen erheblichen Mangel der Mietsache i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB dar. Da die Beklagten eine Wohnung mit Einrohrheizung angemietet hatten, war die Möglichkeit einer stufenweisen Regulierung der Zimmertemperatur nicht geschuldet. Die von den Beklagten genannten Temperaturen sind von einem Mieter hinzunehmen und können nicht als gesundheitlich bedenklich eingestuft werden. Den Beklagten war es zumutbar, sich – so wie im Sommer üblich – durch entsprechende Bekleidung auf diese angeblichen Temperaturen einzustellen. Sofern die Temperaturen nachts als zu hoch empfunden wurden, konnten die Temperaturen durch Öffnen der Fenster reguliert werden.

Der Nachzahlungsbetrag ist auch nicht wegen eines angeblichen Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip i.S.v. § 556 Abs. 3, 2. HS BGB aufgrund eines etwa entgegenstehenden Schadensersatzanspruchs der Beklagten zu mindern. Das Gericht kann nicht feststellen, dass die Klägerin bei dem Betrieb der Heizungsanlage im Jahr 2012 ihre vertraglichen Pflichten schuldhaft verletzt hätte. Grundsätzlich trifft den Vermieter gegenüber seinem Mieter eine vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (vgl. BGH, Urt. v. 28.1.2007, VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 [=WuM 2008, 29]). Die Beklagten haben jedoch nicht schlüssig dargelegt, dass die Klägerin diese Nebenpflicht im Jahr 2012 verletzt hatte. Hierfür genügt nicht der Vortrag, an einzelnen Tagen hätte die Innentemperatur in ihren Räumen 24–26 °C betragen, ohne dass sie diese hätten regulieren können. Es ist nicht ausreichend dargelegt worden, dass dadurch den Beklagten höhere Kosten entstanden sind, die die Klägerin durch eine andere Einstellung ihrer Heizungsanlage hätte verringern können unter gleichzeitiger Sicherung des Anspruchs sämtlicher Mieter auf eine Wohntemperatur von 20 °C (vgl. Nr. 4 der Allgemeinen Vertragsbedingungen). Für das Vorliegen eines Verstoßes gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz sind die Beklagten als Mieter darlegungs- und beweispflichtig, da sie sich hierauf berufen. Sie müssten hierfür konkrete Anhaltspunkte darlegen, etwa dass die Heizungsanlage einen erheblich höheren Energieverbrauch verzeichnet als vergleichbare Anlagen oder dass im Jahr 2012 konkrete Mehrkosten oder Mehrverbräuche entstanden waren (vgl. Wall, Betriebskostenkommentar, 4. Aufl., Rn. 5623). Dieser Darlegungslast haben sie nicht genügt. Der Vortrag der Beklagten zu angeblich hohen Verbrauchswerten im Verhältnis zu anderen Mietern kann nicht nachvollzogen werden. Die Heizkosten waren im Jahr 2012 zu 50% nach Verbrauch und zu 50% nach der Fläche verteilt worden. Der auf die Beklagten entfallende Verbrauchsanteil übersteigt aber nicht wesentlich den auf sie entfallenden Anteil nach der Wohnfläche. Es ist auch nicht ersichtlich, dass die für 2012 ausgewiesenen Heizkosten von jährlich 1080,45 € (Summe aus 521,25 € und 559,20 €) bzw. monatlich 1,13 €/m² erheblich über den Heizkosten vergleichbarer Heizungsanlagen liegen. Diese Heizkosten liegen, obwohl es sich unstreitig um kein modernes Heizsystem handelt, deutlich unter den Oberwerten der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt herausgegebenen Berliner Betriebskostenübersichten 2013 (Abrechnungsjahr 2011) und 2015 (Abrechnungsjahr 2013). Die Betriebskostenübersicht 2013 weist einen Oberwert von 1,33 €/m² monatlich und die Betriebskostenübersicht 2015 einen Oberwert von 1,39 €/m² aus. Soweit die Beklagten behaupten, ab 2014 sei die Temperatur in der Heizperiode verringert worden, oblag es ihnen, durch Vorlage der im Jahr 2014 gemessenen Werte darzulegen, dass sich die Verbräuche oder Kosten dadurch erheblich verringert haben. Entsprechender Vortrag der Beklagten fehlt jedoch. Es kann mithin nicht festgestellt werden, dass es der Klägerin im Jahr 2012 möglich gewesen wäre, durch veränderte Einstellungen an der Heizanlage oder durch weitere zumutbare Maßnahmen geringere Verbräuche bzw. Kosten zu erzielen. Von der Verletzung einer Nebenpflicht kann daher nicht ausgegangen werden.

Die Beklagten sind mithin zum Ausgleich des Nachzahlungsbetrags aus der Abrechnung für das Jahr 2012 verpflichtet. …

Hinweis der Redaktion: Die Berufung wurde nicht zugelassen. Eine Besprechung der Entscheidung von Lammel aus jurisPR Miet- und Wohnungseigentumsrecht Nr. 5/2016 ist abgedruckt in WuM 2016, 205 (in diesem Heft).

§ 556 BGB

Übersendet der Vermieter dem Mieter unaufgefordert Kopien, statt Einsicht in die Originalrechnungen zu gewähren, hat er die dafür entstehenden Kosten zu tragen.

(Leitsatz der Redaktion)

AG Bingen am Rhein, Urt. v. 18.1.2016 – 21 C 197/15

Aus den Gründen: Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht kein Anspruch auf Erstattung von Kopierkosten zu.

Grundsätzlich ist der Vermieter (nur) verpflichtet, dem Mieter auf dessen Verlangen Einsicht in die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Originalbelege zu gewähren.

Nach wohl h.M. sind die Belege dort einzusehen, wo die Verwaltungstätigkeit des Vermieters erfolgt (§ 269 Abs. 1 und 2 BGB), also beim Privatvermieter an dessen Wohnsitz. Eine Ausnahme gilt, wenn sich die Wohnung in einer anderen Gemeinde befindet. Dann muss der Vermieter die Einsicht am Ort der Wohnung anbieten (Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Aufl., § 556 BGB Rn. 185 m.w.N.). An-

dernfalls liefe das Einsichtsrecht des Mieters leer. Vorliegend ist die Entfernung zwischen dem Mietort (Gensingen) und dem Sitz der Klägerin (Köln) so groß *[rd. 180 km, d. Red.]*, dass den Beklagten eine Einsichtnahme am Sitz der Klägerin nicht zugemutet werden kann. Hieraus folgt ein Einsichtsrecht am Ort der Mietwohnung.

Übersendet der Vermieter dem Mieter unaufgefordert Kopien, statt Einsicht in die Originalrechnungen zu gewähren, handelt es sich um eine Leistung an Erfüllungs statt. Die Kosten hierfür trägt der Vermieter. Sie treten an die Stelle der Kosten der geschuldeten Vorbereitung und Durchführung der Einsichtnahme, die nach nahezu einhelliger Meinung grundsätzlich vom Vermieter zu tragen sind. Nur wenn der Mieter – wie hier nicht – ausdrücklich die Übersendung von Kopien wünscht, trägt er die dafür entstehenden Kosten.

Vorliegend haben die Beklagten die Belegeinsicht an ihrem Wohnort verlangt. Lediglich alternativ haben sie der Klägerin anheimgestellt, ihnen Kopien zur Verfügung zu stellen. Gegen eine Kostenübernahme hierfür haben sie sich von Anfang an ausgesprochen. … Im Übrigen hatten die Beklagten bereits in ihrem Schreiben vom 18.5.2015 der Klägerin zwei Möglichkeiten der kostenneutralen Belegüberlassung per Fax oder Mail aufgezeigt. Die Klägerin hat daher nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die Kosten der zur Erfüllung ihrer eigenen Vorlagepflicht an den Ort der Mietsache übersandten Belegkopien selbst zu tragen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Ernst-Günter Claas, Neustadt

§§ 558 ff. BGB

1. Der Berliner Mietspiegel 2013 wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt.

2. Eine Stuckdecke, die infolge diverser Farb- und Lackschichten kaum noch als solche erkennbar ist und erst vom Mieter gereinigt und wiederhergestellt wird, kann nicht als Positivmerkmal im Sinne des Berliner Mietspiegels herangezogen werden.

3. Eine gepflegte Müllstandsfläche i.S.d. Berliner Mietspiegels 2013 liegt nicht vor, wenn die Teile der Mülltonnen, die notwendig berührt werden müssen, nicht regelmäßig feucht gereinigt werden und darüber hinaus eine Grundreinigung wenigstens einmal jährlich nach der Entleerung stattfindet.

(Leitsätze der Redaktion)

AG Mitte, Urt. v. 18.11.2015 – 15 C 45/15

Zum Sachverhalt: Die Beklagten sind Mieter, die Klägerin Vermieterin einer 112,30 qm großen Wohnung in … Berlin.

Die Klägerin verlangte von der Beklagten mit Schreiben vom 28.8.2014 die Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete um 78,61 EUR mit Wirkung ab dem 1.11.2014 unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2013. Die Beklagten stimmten dem Erhöhungsverlangen nicht zu.

Das Mietobjekt ist dem Mietspiegelfeld K 2 des Berliner Mietspiegels zuzuordnen. Das Gebäude ist mit einer modernen Heizungsanlage ausgestattet, im Nebengebäude befinden sich drei gastronomische Betriebe, darunter das Restaurant … und ein Pizzaservice.

Die Klägerin behauptet, es sei das Merkmal einer bevorzugten Citylage gegeben. In vier Zimmern der Wohnung befände sich Stuck an den Decken. …

Die Beklagten behaupten, bei Übergabe der Wohnung an sie sei das Bad der Wohnung mit einer freistehenden Badewanne ohne Verblendung ausgestattet und die Wände nicht gefliest gewesen, den jetzigen Zustand hätten sie, die Beklagten selbst geschaffen. Der Stuck sei bei Übergabe kaum noch erkennbar übermalt gewesen und ebenfalls erst von ihnen selbst wiederhergestellt worden. Treppenhaus und Eingangsbereich befänden sich überwiegend in schlechtem Zustand. Das Gebäude befände sich ebenfalls in schlechtem Instandhaltungszustand. Es käme zu Belästigungen durch Gerüche und Geräusche durch Gewerbe aus der Kneipe …, einem Pizzaservice und des Restaurants … *[Die Müllstandsflächen seien offen und ungepflegt. – Angabe ergänzt, d. Red.]*

Aus den Gründen: Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 28.8.2014 ist formell ordnungsgemäß. Die Kappungsgrenze ist eingehalten und die Jahresfrist zum letzten Mieterhöhungsverlangen gewahrt.

Die Kläger können eine Mieterhöhungszustimmung von der Beklagten aber nicht … verlangen, denn die ortsübliche Miete beläuft sich jedenfalls nicht auf mehr als 5,30 EUR/qm.

Das Gericht geht bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete von dem „Berliner Mietspiegel 2013" als dem aufgrund der Fülle der eingeflossenen Daten überragenden Erkenntnismittel aus.

Es entspricht dem Willen des Gesetzgebers, den Mietspiegel, der auf einer erheblich breiteren Tatsachenbasis beruht als sie ein gerichtlich bestellter Sachverständiger mit verhältnismäßigen Kosten- und Zeitaufwand ermitteln könnte, zur Ermittlung der ortsüblichen Miete zu verwenden (BVerfG, WuM 1992, 48). Dies gilt nach der Mietrechtsreform erst Recht für qualifizierte Mietspiegel gem. § 558d BGB, welche die Vermutung in sich tragen, dass die dort veröffentlichten Vergleichsmieten die ortsüblichen darstellen.

Jahres-Einbanddecken 2015

Einzelpreis: 10,50 €
zzgl. Versand.

Im Abonnement für WuM-Bezieher:
8,– € einschl. Versand.

Einzelbestellungen Einbanddecken
1988–2014
sind noch möglich

(je 10,50 € zzgl. Versand).

Verlags- und Verwaltungsgesellschaft des Deutschen Mieterbundes mbH
Postfach 02 10 41 · 10121 Berlin