
Datum: 28.01.2021
Gericht: Landgericht Bonn
Spruchkörper: 6. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 6 S 78/20
ECLI: ECLI:DE:LGBN:2021:0128.6S78.20.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bonn, 206 C 233/19

Tenor:

einstimmig beschlossen:

Die Kammer weist darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 23.06.2020 (206 C 233/19) nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses Stellung zu nehmen.

Vorsorglich wird auf die kostenrechtliche Privilegierung der Berufungsrücknahme hingewiesen. Statt vier Gerichtsgebühren fallen nur zwei Gerichtsgebühren an, wenn durch die Berufungsrücknahme eine förmliche Entscheidung vermieden wird (KV Nr. 1222 zum GKG).

Gründe:

Die zulässige Berufung der Klägerin hat nach einstimmiger Überzeugung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die angegriffene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung, § 546 ZPO noch rechtfertigen nach § 529 ZPO zugrunde zu legende Tatsachen eine andere Entscheidung, § 513 Abs. 1 ZPO. 1 2

Zu Recht hat das Amtsgericht die Räumungsklage der Klägerin mit der zutreffenden Begründung abgewiesen, dass seitens des Beklagten zu keinem Zeitpunkt ein kündigungsrelevanter Mietrückstand vorlag. Gegenstand der Berufung ist nur die Wirksamkeit 3

der Modernisierungsmieterhöhungsverlangen betreffend die Heizungsanlage und die Dachgeschossdeckendämmung. Die Wirksamkeit der weiteren Modernisierungsmieterhöhung hat das Amtsgericht dahinstehen lassen, so dass die Klägerin insoweit auch nicht beschwert ist. Sofern die Klägerin geltend macht, die Mieterhöhungsverlangen betreffend die Heizungsanlage sowie die Dachgeschoßdeckendämmung seien wirksam, ist dies unzutreffend.

Das Mieterhöhungsverlangen vom 26.01.2016 betreffend den Austausch der Heizungsanlage begründet keine wirksame Mieterhöhung von monatlich 39,38 EUR. Da ein gesetzlich erforderlicher Austausch nach § 10 EnEV der Instandhaltung zuzuordnen ist, scheidet eine Umlage einer solchen gesetzlich angeordneten Modernisierung auf den Mieter aus (Eisenschmid in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 555 a Rn. 13). Die Klägerin hat zu diesem rechtlichen Gesichtspunkt in ihrer Berufungsbegründung vom 05.10.2020 nicht Stellung genommen. 4

Zudem hat die Klägerin auch die Instandsetzungskosten nicht ausreichend dargelegt, da die Klägerin die Kosten der fälligen Erhaltungsmaßnahme nicht konkret ermittelt hat. Nach der von der Klägerin selbst angeführten Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 20.05.2020, VIII ZR 55/19, NZM 2020, 795) obliegt dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Höhe der umlagefähigen Kosten, so dass es auch seine Sache ist, darzulegen und zu beweisen, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht teilweise auf die Erhaltung dienenden Maßnahmen, § 555 a Abs. 1 BGB, entfallen sind. 5

Weder das Ankündigungsschreiben der Klägerin vom 22.06.2015 (Bl. 171 d. A.) noch das Mieterhöhungsverlangen vom 26.01.2016 (Bl. 181 d. A.) erhalten nachvollziehbare Angabe zur Ermittlung der Kosten insgesamt und den Instandsetzungskosten. Dem Mieterhöhungsverlangen waren auch keine Unterlagen beigefügt, auf dessen Grundlage sich die Berechnung der Instandsetzungskosten ergeben hätte. Vielmehr hätte es in einer Situation, wie der vorliegenden, in der die auszutauschende Heizungsanlage ihr Lebensalter erreicht hat und die abziehenden Instandhaltungskosten zu einer Reduzierung der Modernisierungskosten auf 0 führen können (Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 559 Rn. 51 a), der Klägerin obliegen, die Kostengruppen deutlich voneinander abzugrenzen. Tatsachen, die die Grundlage einer solchen Berechnung darstellen können, hat die Klägerin in keinem ihrer Schreiben vorgetragen. Die Klägerin hatte dem Mieterhöhungsverlangen nur die Aufstellung Bl. 183 d. A. beigefügt, nach der die Modernisierungskosten 49.041,78 EUR und deren Baunebenkosten 16.176,79 EUR und die Instandhaltungskosten 2.320,50 EUR und deren Baunebenkosten 622,40 EUR betragen. Anhaltspunkte, wie sich diese Kosten errechneten, hat die Klägerin nicht vorgetragen. Da dem Amtsgericht somit bei seiner Entscheidung keine Anknüpfungstatsachen vorlagen, konnte es auch keine Kostenanteile schätzen. Sofern die Klägerin erstmals mit der Berufungsbegründung Einzelheiten zur Kostenermittlung vorträgt, ist dieses Vorbringen verspätet. 6

Die Mieterhöhung betreffend die Dachgeschoßdeckendämmung ist ebenfalls unwirksam. Sowohl dem Ankündigungsschreiben vom 07.11.2016 als auch dem Mieterhöhungsverlangen vom 25.08.2016 (Bl. 186) fehlen Angaben zur Energieeinsparung. Auch wenn die Klägerin nach der insoweit einschlägigen und von ihr selbst angeführten Rechtsprechung (BGH, Beschluss vom 12.06.2018, VIII ZR 121/17, BeckRS 2018, 25387) den Wärmedurchgangskoeffizienten der Wände vor und nach der Durchführung von Dämmmaßnahmen nicht in der Erhöhungserklärung angeben muss, so hat der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aber neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der 7

Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darzulegen, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt. Solche Angaben enthielten die Schreiben der Klägerin jedoch nicht. In der Ankündigung der Mieterhöhung vom 07.11.2016 (Bl. 190) ist insoweit ausgeführt: "Der Fußboden des Dachraumes (Trocken- oder Speicherboden) und die Wand zum Treppenhaus wird mit einer Dämmung entsprechend den Vorgaben der KfW mit dem Wärmedurchgangskoeffizient für den Gesamtdeckenaufbau der obersten Geschossdecke von $U < 01,4 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ versehen ... " Tatsachen, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt, hat die Klägerin damit aber nicht vorgetragen.

Da die Klägerin nunmehr auch mit Schriftsatz vom 25.01.2021 klargestellt hat, dass die Kellerdeckendämmung nicht vollständig fertiggestellt ist, dürfte auch die weitere Modernisierungserhöhung vom 25.08.2017 unwirksam sein, die allerdings wie oben ausgeführt nicht Gegenstand der Berufung ist. Nach §§ 559 Abs. 1, 559 b Abs. 1 BGB, die auch eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555 b Abs. 1 BGB erfassen, muss die Modernisierungsmaßnahme bereits durchgeführt sein, damit der Vermieter eine Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen durchführen kann (Weidenkaff in Palandt, BGB, 79. Aufl., § 559 Rn. 4). 8

Der Zurückweisung der Berufung steht § 522 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO nicht entgegen. Die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Es handelt sich ersichtlich um eine Einzelfallentscheidung. 9