

---

**Datum:** 02.11.1994  
**Gericht:** Landgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 24. Zivilkammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 24 S 242/94  
**ECLI:** ECLI:DE:LGD:1994:1102.24S242.94.00

---

**Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das am 27. April 1994 verkündete Urteil des Amtsgerichts Neuss -30 C 679/92 - wird zurückgewiesen, soweit sie gegen die Abweisung der Klage in Höhe eines Betrages von 552,-DM nebst Zinsen gerichtet ist.

Im übrigen wird das angefochtene Urteil aufgehoben.

Die Klage ist hinsichtlich der restlichen Klageforderung dem Grunde nach gerechtfertigt.

Zur Verhandlung und Entscheidung über den Betrag der restlichen Klageforderung und über die Kosten der Berufungsinstanz wird die Sache an das Amtsgericht zurückverwiesen.

---

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Entscheidungsgründe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1 |
| Die zulässige Berufung hat in der Sache zum Teil Erfolg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 |
| Die Klage ist nicht begründet, soweit mit ihr ein Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlung in Höhe des Betrages von 552,--DM geltend gemacht wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3 |
| Dem Kläger steht nach § 535 Satz 2 BGB ein Anspruch auf Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate August bis November 1992 in Höhe des Betrages von 552, --DM nicht zu. Die Betriebskosten aus dem Jahre 1992 sind abrechnungsreif. Die Betriebskosten sind innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Periode, für die Betriebskostenvorschüsse geleistet sind oder hätten geleistet werden müssen, abzurechnen (vgl. OLG Hamburg DBB 1988, 379). Diese Abrechnungsfrist ist verstrichen. Mit dem Ablauf der Abrechnungsfrist ist Abrechnungsreife eingetreten. Nach dem Eintritt der Abrechnungsreife kann der Vermieter nur noch den Saldo der Betriebskostenabrechnung verlangen (vgl. OLG Hamburg a.a.O.). Einen derartigen | 4 |

Anspruch macht der Kläger das Jahr 1992 nicht geltend.

Hinsichtlich der restlichen Klageforderung ist das angefochtene Urteil nach § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO aufzuheben, die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt zu erklären und die Sache zur Entscheidung über den Betrag des geltend gemachten Anspruches an das Amtsgericht zurückzuverweisen. Im Falle eines nach Grund und Betrag streitigen Anspruchs hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Die Klage ist jedoch dem Grunde nach gerechtfertigt und der Streit der Parteien über den Betrag des Anspruchs nicht zur Entscheidung reif. 5

Der Kläger ist nach § 535 Satz 2 BGB berechtigt, von der Beklagten Zahlung von Mietzinsen und abgerechneten Neben 6

kosten aus den Jahren 1986 bis 1991 zu verlangen. Er nimmt in dem mit der Beklagten durch schriftlichen Mietvertrag vom 26. März 1985 begründeten Mietverhältnis Vermieterstellung ein. Nach §§ 580, 571 Abs. 1 BGB ist er anstelle der ursprünglichen Vermieterin, der Firma T AG, in das Mietverhältnis eingetreten. Nachdem die vermietete Wohnung der Beklagten ab 1. Mai 1985 überlassen worden war, hat die ursprüngliche Vermieterin ihr Wohnungseigentum an den Kläger veräußert. Er ist am 16. September 1985 als neuer Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Das sieht das Gericht nach § 286 ZPO aufgrund des in Ablichtung vorgelegten Grundbuchauszugs als bewiesen an. Nach § 873 Abs. 1 BGB hat die Eintragung des Klägers im Grundbuch seinen Eigentumserwerb mit der Folge bewirkt, daß er anstelle der ursprünglichen Vermieterin in die sich während der Dauer seines Eigentums ergebenden Rechte und Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis eingetreten ist. 7

Für diese Zeit schuldet die Beklagte ihm auch Zahlung des Mietzinses für die Wohnung. 8

Nach § 4 des Mietvertrages beläuft sich der monatliche Mietzins für die Wohnung auf 781,-- DM zuzüglich Nebenkostenvorauszahlungen zunächst in Höhe eines Betrages von monatlich 276, --DM. Die Beklagte hat den vereinbarten Mietzins für die Monate Januar bis August 1990 nicht in voller Höhe entrichtet. Sie war hiervon nicht nach § 537 Abs. 1 BGB vollständig befreit. 9

Zwar war die Wohnung in der Zeit von Januar 1989 bis Juli 1990 mit Mängeln behaftet, durch die ihre Tauglichkeit zu dem vertragsgemäßen Gebrauch mehr als unerheblich beeinträchtigt wurde. Infolge schadhafter Abflußrohre war in der Wohnung Wasser ausgetreten. Dadurch war der Parkettboden in der ganzen Wohnung schadhaft geworden. An den Wänden von Wohnzimmer und Bad waren Durchfeuchtungen entstanden. Im Bad hatte sich Schimmelpilz gebildet. 10

Außerdem waren bis August 1989 die Thermostatventile schadhaft, so daß bei Benutzung Geräusche entstanden. Der letztgenannte Mangel war nach den Feststellungen des Sachverständigen Q in dem Beweissicherungsverfahren 30 H 70/88 entsprechend den Ausführungen im schriftlichen Gutachten vom 18. Oktober 1989 bei der am 24. August 1989 vorgenommenen Wohnungsbesichtigung inzwischen behoben. Die erstgenannten Schäden wurden im Mai/Juni 1990 beseitigt, als die Beklagte vorübergehend in eine ihr zur Verfügung gestellte Ersatzwohnung eingezogen war. Aus der Ersatzwohnung zog sie am 16. Juli 1990 wieder in die ihr vermietete Eigentumswohnung des Klägers ein. Die angeführten Mängel rechtfertigen nach §§ 537 Abs. 1, 572 Abs. 1 BGB eine Mietminderung um 25 %. Eine weitergehende Mietminderung läßt sich nicht aus dem Gutachten des Sachverständigen Pelzer vom 18. Oktober 1989 herleiten. Der Sachverständige hat den Eintritt einer höheren Mietminderung nur für die Dauer von Schadensbeseitigungsarbeiten angenommen. Während der Schadensbeseitigungsarbeiten stand der Beklagten eine Ersatzwohnung zur Verfügung, 11

die ihr von Seiten des Klägers ohne zusätzliches Entgelt überlassen worden war.

Der Kläger hat nicht nach § 324 BGB trotz der Mängel den Anspruch auf Zahlung des vollen Mietzinses für die Wohnung behalten. Die Beklagte hat die Fortdauer der Schäden nicht deshalb selbst zu vertreten, weil sie den Zwischenumzug in die Ersatzwohnung nicht vor dem 18. Mai 1990 vorgenommen hat. Ein früherer Zwischenumzug ist nicht wegen Verschuldens der anwaltlich vertretenen Beklagten unterblieben. Sie hat ihn auf anwaltlichen Rat unterlassen.

Ausgehend von einer eingetretenen Mietminderung um 25 % schuldete die Beklagte an Grundmietzinsen für Januar 1989 bis August 1990

|                         |              |    |
|-------------------------|--------------|----|
| 18,5 x (781,--DM -25 %) | 10.836,38 DM | 14 |
|-------------------------|--------------|----|

|                |                    |    |
|----------------|--------------------|----|
| 1,5 X 781,--DM | <u>1.171,50 DM</u> | 15 |
|----------------|--------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| 12.007,88 DM. | 16 |
|---------------|----|

Für den gleichen Zeitraum schuldete die Beklagte an

Nebenkosten, die von der Minderung erfaßt werden (vgl.

Sternel, Mietrecht Aktuell, 2. Auflage, Rdnr. 187),

a)

|                                      |             |    |
|--------------------------------------|-------------|----|
| aus dem Jahr 1989 4.423,84 DM - 25 % | 3.317,88 DM | 21 |
|--------------------------------------|-------------|----|

b)

aus dem Jahr 1990 4.853,49 DM : 12 x 6,5 =

|                  |             |    |
|------------------|-------------|----|
| 2.628, 97 - 25 % | 1.971,73 DM | 24 |
|------------------|-------------|----|

|                      |                  |    |
|----------------------|------------------|----|
| und 4.853,49 DM : 12 | <u>404,46 DM</u> | 25 |
|----------------------|------------------|----|

|           |              |    |
|-----------|--------------|----|
| zusammen: | 5.694,07 DM. | 26 |
|-----------|--------------|----|

Hiervon ist aufgrund der der Beklagten erteilten Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1989 und 1990 auszugehen. Die Abrechnungen sind ordnungsgemäß und wirksam. Die allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB erfüllen sie. Sie enthalten Zusammenstellungen der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der angewandten Verteilerschlüssel, die Berechnung der Mieteranteile und den Abzug der Vorauszahlungen. Insoweit sind die Abrechnungen in tatsächlicher und rechnerischer Hinsicht nachvollziehbar und nachprüfbar.

Auch in sachlicher Hinsicht sind die Abrechnungen nicht zu beanstanden. Die in Ansatz gebrachten Nebenkostenarten sind umlagefähig. Ihre Umlagefähigkeit ist nach § 4 Nr. 2 des Mietvertrages vereinbart. An Grundsteuern sind nur die Beträge in Rechnung gestellt, die durch Grundsteuerbescheide für die Eigentumswohnung festgesetzt worden waren. Die im übrigen angewandten Verteilerschlüssel sind nach der Anlage zum Mietvertrag vereinbart. Die Hausverwalterin hat sie nicht einseitig geändert. Sie hat lediglich nachträglich eingetretene Änderungen berücksichtigt, die sich durch Umbauarbeiten in der Wohnanlage ergeben hatten. Dies war nicht unzulässig. Nicht zu beanstanden ist auch, daß die Abrechnungen nach einer aus mehreren Gebäuden gebildeten Wirtschafts- und

Verwaltungseinheit vorgenommen wurden (vgl. Sternel, a.a.O. Rdnr. 356). Soweit die Beklagte das Entstehen der in die Abrechnungen aufgenommenen Betriebskosten allgemein bestreitet, ist dieses Bestreiten mangels Substantiierung nicht erheblich. Der Beklagten hätte durch Einsicht in die Abrechnungsbelege ein substantiiertes Bestreiten möglich sein können (vgl. Sternel, a.a.O. Rdnr. 370). Daß ihr trotz Verlangens Einsicht in die Abrechnungsbelege verwehrt worden sei, hat die Beklagte durch einen dazu geeigneten Tatsachenvortrag nicht hinreichend dargetan.

Es war hiernach eine Mietzins-und Nebenkostenzahlungsschuld der Beklagten für die Zeit von Januar 1989 bis August 1990 in Höhe des Gesamtbetrags von (12.007,88 DM + 5.694,07 DM =) 17.701,95 DM entstanden. Hierauf hat die Beklagte Zahlungen

für Februar 1989 bis Juni 1990 in Höhe von

17 x 748,--DM = 12.716,--DM

für August 1990 in Höhe von (1.048,--DM -

400,--DM =) 648,--DM

zusammen in Höhe von 13.364,--DM

geleistet. Es ist für den angegebenen Zeitraum eine Restforderung des Klägers in Höhe von (17.701,95 DM 13.364,--DM =) 4.337,95 DM bestehengeblieben. Darüber hinaus sind ein Anspruch des Klägers nach § 535 Satz 2 BGB auf Zahlung abgerechneter Nebenkosten aus den Jahren 1986 bis 1989 in Höhe des Gesamtbetrages von (1.014,59 DM + 1.075,10 DM + 1.029,89 DM =) 3.119,58 DM und der hilfsweise geltend gemachte Anspruch auf Nachzahlung abgerechneter Nebenkosten aus dem Jahr 1991 in Höhe des Betrags von 1.883,17 DM entstanden. Auch die der Beklagten für die Jahre 1986 bis 1988 und 1991 erteilten Nebenkostenabrechnungen sind aus den schon angeführten Gründen ordnungsgemäß und wirksam und in sachlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

Die von der Beklagten gegenüber dem Anspruch des Klägers auf Nachzahlung abgerechneter Nebenkosten aus den Jahren 1986 und 1987 erhobene Einrede der Verjährung ist nicht begründet. Die Beklagte ist insoweit nicht nach § 222 Abs. 1 BGB berechtigt, die Leistung dauernd zu verweigern. Die Verjährung der genannten Ansprüche ist nicht vollendet. Nebenkostennachforderungen des Vermieters verjähren entsprechend § 197 BGB nach vier Jahren; die Verjährungsfrist beginnt mit der Erteilung der Nebenkostenabrechnung (vgl. Sternel, a.a.O., Rdnr. 375). Die Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 1986 und 1987 sind der Beklagten nach dem unwiderlegten Vortrag des Klägers erst zum Jahresende 1988 übermittelt worden. Gemäß § 201 BGB begann danach die Verjährungsfrist mit dem Schluß des Jahres 1988. Sie endete nach § 188 Abs. 2 BGB am Schluß des Jahres 1992. Vorher ist die Klage mit den Wirkungen der §§ 209 Abs. 1 BGB, 270 Abs. 3 ZPO am 8. Dezember 1992 eingereicht und am 30. Dezember 1992 zugestellt worden. Die Klageerhebung ist wirksam. Die Identität des Klägers ist in der Klageschrift hinreichend genau bezeichnet.

Ob und inwiefern gegenüber dem hiernach entstandenen Zahlungsanspruch des Klägers in Höhe des Gesamtbetrages von (4.337,95 DM + 3.119,58 DM + 1.883,17 DM =) 9.340,70 DM die von der Klägerin erklärte Hilfsaufrechnung mit Ansprüchen gegen den. Kläger auf (Rückerstattung zuviel entrichteter Mietzinsen für die Monate Mai bis Dezember 1988 in Höhe von in Höhe 3.124,-- DM

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----|
| Schadenersatz wegen Beschädigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   | 38 |
| einer Kugelvase in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 65,95 DM          | 39 |
| einer Käseglocke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 79,- DM           | 40 |
| einer Salatschüssel in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 59,95 DM          | 41 |
| einer Tischuhr in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 85,- DM           | 42 |
| von zwei Bildglasscheiben in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 156,- DM          | 43 |
| eines Holzregals in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 353,13 DM         | 44 |
| Ersatz von Telefonkosten in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 120,- DM          | 45 |
| Ersatz von Kabelanschlußkosten in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 35,20 DM          | 46 |
| Ersatz eines Arbeitsaufwandes in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <u>1.200,- DM</u> | 47 |
| zusammen in Höhe von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5.278,23 DM       | 48 |
| durchgreift, ist nicht ohne vorherige Beweiserhebung zu entscheiden. Die Beklagte hat die tatsächlichen Voraussetzungen der §§ 812, 538 Abs. 1 BGB für die Entstehung der Aufrechnungsforderungen vorgetragen. Die Parteien streiten über die Richtigkeit dieser Behauptungen. Sie haben für die Richtigkeit ihres jeweiligen Vortrags Beweise angetreten. Diese wird das Amtsgericht zu erheben haben. |                   | 49 |
| Streitwert für die Berufungsinstanz: 10.454,91 DM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   | 50 |
| I T3 P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   | 51 |