

## Rechtsanwälte Schreiber und Ohms & Salewski

[zurück zum Stichwortverzeichnis](#)

---

### Mietrecht

**Das Landgericht Berlin geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß mit der Begründung, die ausgezogenen Mietparteien hätten Schönheitsreparaturen nicht oder nicht vollständig ausgeführt, ein Nutzungsausfallschaden in der Regel nicht länger als 2 Monate geltend gemacht werden kann, weil dieser Zeitraum ausreichend sei, die Schäden zu beseitigen und Nachmieter zu suchen.**

**Werden mit einer Klage zunächst Nebenkostenvorschüsse geltend gemacht und endet während des Rechtsstreits die Abrechnungsperiode, muß die Klage auf Zahlung des Abrechnungssaldos umgestellt werden.**

(...)In einem Parallelrechtsstreit hat das Landgericht Berlin die Beklagten zur einer Zahlung von Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen verurteilt. Aus diesem Grunde war davon auszugehen, daß der Klägerin auch nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.6.1998 Ansprüche auf Zahlung von Nutzungsausfall gem. § 326 bzw. 557 Abs. 1 BGB zustehen. Das Landgericht Berlin geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, daß mit der Begründung, die ausgezogenen Mietparteien hätten Schönheitsreparaturen nicht oder nicht vollständig ausgeführt, ein Nutzungsausfallschaden in der Regel nicht länger als 2 Monate geltend gemacht werden kann, weil dieser Zeitraum ausreichend sei, die Schäden zu beseitigen und Nachmieter zu suchen. Aus diesem Grund haben sich die Parteien vergleichsweise darauf geeinigt, daß auch für die Monate Juli und August 1998 ein Nutzungsausfall in Höhe der zuvor vereinbart gewesenen Miete geschuldet ist, wobei auch hier zu berücksichtigen war, daß Vorschüsse auf Nebenkosten nicht mehr gefordert werden konnten. In dieser Höhe wären die Beklagten im Falle einer streitigen Entscheidung ebenfalls unterlegen, so daß sie auch insoweit die Kosten zu tragen haben.

Weitere Ansprüche für die Monate September und Oktober 1998 auf Nutzungsausfall sind hingegen nicht ersichtlich und wären voraussichtlich abgewiesen worden. Die Klägerin hat zudem aufgrund eines rechnerischen Fehlers von Anfang an 100,— DM pro Monat zuviel gefordert. Sie hat die Zusammensetzung der Miete angegeben wie folgt: 914,67 DM Grundmiete + 420,- DM Heizkostenvorschuß + 360,- DM Betriebskostenvorschuß. Diese Beträge ergeben eine Bruttowarmmiete von 1.694,67 DM. Die Klägerin hat demgegenüber jedoch sechs Monatsmieten a 1.794,67 DM geltend gemacht. Mithin waren neben dem Nutzungsausfall für September und Oktober 1998 von Anfang an weitere 600,- DM unberechtigt eingefordert.

Schließlich hat die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auch insoweit zu tragen, als sie die Nebenkostenvorschüsse in Höhe von monatlich 780,— DM für die Monate Mai bis August 1998 weiterhin geltend gemacht hat, obwohl die Abrechnungsfristen abgelaufen waren. Die Klage war zwar zu einem Zeitpunkt rechtshängig geworden, als die Vorschüsse noch gefordert werden konnten; die Klägerin hätte jedoch zur Vermeidung einer Klagabweisung insoweit nach Ablauf der Abrechnungsfristen die Klage wegen der Nebenkosten umstellen können und müssen auf das jeweilige Abrechnungssaldo. Das ist jedoch nicht geschehen, so daß zum Zeitpunkt der Erledigung des Rechtsstreits durch den Abschluß des Vergleichs eine Forderung noch im Raume stand, die bei streitiger Entscheidung abzuweisen gewesen wäre. Die Säumniskosten waren dem Beklagten zu 1) alleine aufzuerlegen, weil sie nur durch ihn veranlaßt worden sind.

Amtsgericht Neukölln, Beschluß vom 25.05.2000, Az. 10 C 610/98

[zurück zum Stichwortverzeichnis](#)

---

[If your using IE, you can bookmark this site by clicking here](#)

Diese Seite wurde erstellt und wird gepflegt von RA Salewski

© 1996-2000 RA Salewski

email: [rechtsanwalt@salewski.de](mailto:rechtsanwalt@salewski.de) [PGP-Public-Key RA Salewski](#)

[\[Disclaimer\]](#) [\[Impressum\]](#)

Die Besucher dieser Seite zählt [WebHits](#)

[\[Home\]](#)

*[Last Updated: 08/02/2000 00:14:48](#)*

IMPRESSUM:

Verantwortlich im Sinne des TDG und des § 6 Mediendiensteestaatsvertrages:  
Rechtsanwälte Schreiber, Ohms und Salewski, Okerstrasse 3, 12049 Berlin  
Telefon: 627 99 94-0 Fax: 621 20 84 e-mail: [rechtsanwalt@salewski.de](mailto:rechtsanwalt@salewski.de)  
Homepage: [www.salewski.de](http://www.salewski.de)