

steht das Zurückbehaltungsrecht der übrigen Klagforderung über 176,19 € insoweit entgegen, als dass der Anspruch derzeit nicht durchgesetzt werden kann. Soweit der Klägervertreter darauf verweist, dass inzwischen keine Belegeinsicht hätte stattfinden können, wird übersehen, dass vorliegend der Klägerin von Anfang an bekannt gewesen ist, dass Belegeinsicht begehrt wird. Zudem ist dem Mieter nach Gewährung der Belegeinsicht hinreichend Zeit zu geben, entspr. Einwendungen zu erheben. Dies ist etwa bei einem Bestreiten der Wirtschaftlichkeit auch erforderlich, da entspr. Vergleichsangebote eingeholt werden (müssen). Daher gewährt die Rechtsprechung dem Mieter auch nach verspätet gewährter Belegeinsicht regelmäßig eine Frist von 3 Monaten, um Einwendungen geltend zu machen.

Eine abschließende Entscheidung ist hinsichtlich des Restbetrages von 176,19 € nicht möglich, da vom Mieter grds. zu erwarten ist, dass er seine Einwendungen nach erfolgter Belegeinsicht spezifiziert, soweit die Belegeinsicht wirklich voll umfänglich gewährt wird und im Übrigen dazu dienen kann, etwaig bestehende Einwendungen der Sache nach zu prüfen. Dies ist vorliegend grds. anzunehmen. Auch Flächenverhältnisse dürfen im Regelfall nicht pauschal bestritten werden.

Einsender: RiAG Dr. Matthias Meyer-Abich, Hamburg

Betriebskostenabrechnung; Gartenpflege- und Hauswartkosten

8. BGB §§ 535, 551; BetrVO § 2

Neue – früher noch nicht abgerechnete – Betriebskosten, deren Umlagefähigkeit im Mietvertrag aber vereinbart wurde, kann der Vermieter ohne Einhaltung eines besonderen Verfahrens bzw. einer Vorankündigung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen.

AG Hamburg-Bergedorf, 21.07.2022 – 409 C 172/21

Sachverhalt

Die Klägerin verlangt von der Beklagten, ihrer früheren Vermieterin, u.a. Rückerstattung ihrer Mietkaution.

Bis zum 30.09.2020 bestand zwischen den Parteien ein Mietvertrag über eine Wohnung. Die Kautionsbelief sich nach dem Abrechnungsschreiben der Beklagten vom 17.03.2021 auf 1.326,78 €. Ob der Beklagten Ansprüche aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017–2019 zustanden, die sie mit der Kautionsbelief verrechnen durfte, ist zwischen den Parteien streitig. Die Klägerin wandte sich gegen die Umlage der Kostenpositionen Gartenpflege und Hauswart. Diese Kosten waren ohne Vorankündigung erstmals 2016 eingestellt worden. Auch in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2020 fanden sich die Positionen Gartenpflege Außenanlage und Schnitt und Hausbetreuung.

In ihrer Klagschrift hat die Klägerin dieser Abrechnung 2020 widersprochen. Insgesamt hat die Klägerin – unter Abzug jeweils der Kostenpositionen Gartenpflege und Hauswart – aus den Betriebskostenabrechnungen 2017–2020 ein Guthaben zu ihren Gunsten i.H.v. 77,73 € errechnet. Sie verlangt Rückzahlung der Kautionsbelief von 1.326,78 € und dieses Guthabens von 77,73 €, zusammen 1.404,51 €.

Die Beklagte beruft sich darauf, dass sie mit der Kautionsbelief gem. Schreiben vom 17.03.2021 Gegenansprüche verrechnet habe, die ihr aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2017–2019 zugestanden hätten.

Aus den Gründen

I. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsbelief i.H.v. 1.326,78 €. Die Be-

klage hat mit dem Rückzahlungsanspruch der Klägerin wirksam ihre Nachzahlungsansprüche aus den Betriebskostenrechnungen 2017–2019 verrechnet. Die Nachzahlungsansprüche der Beklagten aus den Betriebskostenabrechnungen haben i.H.v. 322,30 € (2017), 620,47 € (2018) und 758,07 € (2019) bestanden. Sie waren nicht jeweils um die in den Abrechnungen angesetzten Gartenpflege- und Hauswartkosten zu kürzen. Der Ansatz dieser Kosten durch die Beklagte ist zu Recht erfolgt.

Die Beklagte hat die Kosten in den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen ansetzen dürfen, ohne dies vorher ankündigen zu müssen. Die Parteien haben mietvertraglich eine Nettomiete nebst Vorauszahlungen vereinbart. Bei dieser Vertragsgestaltung kann der Vermieter neue Betriebskosten, d.h. solche, die er in der Vergangenheit nicht umgelegt hat, deren Umlagefähigkeit im Mietvertrag aber vereinbart ist, ohne Einhaltung eines besonderen Verfahrens im Rahmen der Betriebskostenabrechnung berücksichtigen (s. Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., 2019, Kapitel C. Rn. 53 und 54 unter Verweis auf Urt. des BGH v. 07.04.2004 – VIII ZR 167/03). Woraus sich eine Verpflichtung des Vermieters zu vorheriger Ankündigung ergeben soll, hat die Klägerin nicht gesagt. Nach dem Urt. des BGH v. 07.04.2004 – VIII ZR 167/03 muss der Vermieter dann, wenn er sonstige Betriebskosten i.S.d. Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV (bzw. Nr. 17 von § 2 BetriebskVO) neu umlegen möchte, dies vorher entspr. § 560 Abs. 1 BGB ankündigen. Hier geht es aber nicht um sonstige Betriebskosten, sondern um ausdrücklich in den Nr. 10 und 14. der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV bzw. von § 2 BetriebskVO aufgeführte Kosten. Zu Hauswartkosten hat der BGH (a.a.O.) ausdrücklich Stellung genommen dahingehend, dass durch ihre ausdrückliche Erwähnung dem Mieter vor Augen gehalten worden sei, dass er grundsätzlich verpflichtet sei, evtl. anfallende Kosten zu bezahlen.

II. Die Klägerin hat gegen die Beklagte auch keinen Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens i.H.v. 77,73 € aus den Betriebskostenabrechnungen 2017–2020. Schon nach der eigenen Berechnung der Klägerin hat es sich bei dem ermittelten Betrag allenfalls um eine Nachforderung der Beklagten und nicht um ein Guthaben der Klägerin gehandelt. Darüber hinaus sind die Betriebskostenabrechnungen nicht um die Positionen Gartenpflege und Hauswart zu kürzen (s.o.), so dass sie jeweils mit Nachzahlungsbeträgen zu Lasten der Klägerin enden.

Einsender: RiAG Dr. Matthias Meyer-Abich, Hamburg

Außerordentliche fristlose Kündigung ohne Abmahnung wegen Gewaltandrohung; Verwendung eines Handyvideos als Beweismittel

9. BGB §§ 280 Abs. 1, 543, StGB § 201a Abs. 4, 241

1. Ein wichtiger Grund gem. § 543 Abs. 1 BGB für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegt vor, wenn der Mieter einem anderen Mieter des Wohnhauses, der sich bei ihm wegen nächtlicher Ruhestörung durch laute Musik beschwert, Gewalt androht.

2. Ein mittels Handy aufgenommenes Video des bedrohten Mieters von der Bedrohungssituation ist gem.