AG Fürstenfeldbruck, Endurteil v. 21.04.2023 – 2 C 175/23

Titel:

Wohnungsmiete: Notwendige Vereinbarung zu Betriebskosten – Beweislast für ordnungsgemäße erstellte Betriebskostenabrechnung

Normenkette:

BGB § 556 Abs. 1 S. 1, Abs. 3 S. 5

Leitsätze:

Es besteht keine allgemeine Vermutung dafür, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete zu entrichten hat. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Vermieter ist für die Erfüllung der Voraussetzungen an eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung beweisbelastet. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB beginnt erst mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung beim Mieter zu laufen. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

4. Es besteht keine allgemeine Vermutung dafür, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete zu entrichten hat. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nebenkostenabrechnung, formelle Unwirksamkeit, Rückzahlungsanspruch, Beweislast, Zahlungsverpflichtung, Vereinbarung, Ausschlussfrist, Vermutung, Vertragsauslegung, Vorauszahlungsverpflichtung

Fundstellen:

ZMR 2023, 711

LSK 2023, 27521

Tenor

(abgekürzt nach § 313a Abs. 1 ZPO)

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 550,10 € zu zahlen.

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 550,10 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1
Die zulässige Klage ist begründet.

2
Die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2020 (K2) ist formell unwirksam und legt der Klägerin Betriebskosten auf, ohne dass sich aus dem Mietvertrag (K1) eine Zahlungsverpflichtung des Mieters ergibt. Entsprechend besteht der klägerische Anspruch auf Rückzahlung von 550,10 €. Dies ausgehend von den unstreitig geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 1.200,00 € abzüglich der unstreitig zu zahlenden Heizkosten, welche in der Anlage K2 anteilig mit 649,90 € angegeben sind. Unbestritten blieb, dass die Beklagtenseite vorgerichtlich mehrfach zur Zahlung aufgefordert worden war aber keine Zahlungen leistete.

3
Die Beklagtenseite ist für die Erfüllung der Voraussetzungen an eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung beweisbelastet und damit auch dafür, dass neben der Anlage K2 auch die in dem Schriftsatz der Beklagtenseite vom 24.03.2023 beigegebenen Unterlagen der Nebenkostenabrechnung gem. K2 vom 28.12.2021 als Anlage beilagen. Die Beklagtenseite ist beweisfällig dafür geblieben, dass die Anlagen B2 und B3 der Abrechnung gem. Anlage K2 beilagen. Auch findet sich in der Anlage K2 kein

Hinweis auf Anlagen und in dem Schreiben K2 ist lediglich davon die Rede, dass dem Vermieter (“uns“) Unterlagen von der Hausverwaltung NN GmbH übermittelt wurden.

4
Entsprechend ist die Beklagtenseite auch für die Übermittlung der Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 nebst Anlagen gemäß Anlage B1 an die Klägerin beweisfällig geblieben. Die Klägerin hat bestritten, dass vorgerichtlich die Anlage B1 übermittelt wurde und auch insoweit ist darauf hinzuweisen, dass sich aus dem Schreiben vom 02.06.2022 kein Hinweis auf die Beigabe der Abrechnung der Hausverwaltung NN GmbH vom 20.01.2022 findet.

5
Ausgehend von den Abrechnungsschreiben des Beklagten gem. K2 und der ersten Seite der Anlage B1 sind die formellen Anforderungen an die Nebenkostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2020 und 2021 nicht erfüllt. Es ergeben sich hieraus, worauf die Klageseite zu Recht hingewiesen hat, weder die Gesamtkosten bezüglich der einzelnen Betriebskostenpositionen noch der Verteilungsschlüssel.

6
Auch kann die Beklagtenseite sich nicht auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB berufen, welche ohnehin erst mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung beim Mieter zu laufen beginnt. Es blieb aber auch unbestritten, dass die gegenständlichen Einwände gegen die Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2020, welche auf den 28.12.2021 datiert ist (K2), bereits mit Schreiben vom 07.03.2022 und nochmals mit Schreiben vom 21.03.2022 gegenüber Rechtsanwalt NN erhoben wurden.

7
Der Einwand fehlender Übertragung von Betriebskosten auf die Klägerin gem. Mietvertrag ist ferner auch berechtigt, denn aus dem Mietvertrag ergibt sich lediglich unter § 3 Ziffer 2. a) die Verpflichtung zur Zahlung monatlicher Vorauszahlungen in Höhe von 100,00 € für Heizung und Warmwasser. Dies hat die Klägerin ausweislich der Anlagen K2 und B1 auch gemacht. Daraus ergeben sich jährliche Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von 1.200,00 €.

8
Weitere Vorauszahlungen waren hingegen weder vereinbart noch wurden weitere Vorauszahlungen von der Klägerin bezahlt oder von den Voreigentümern gefordert. Selbst das Verteidigungsvorbringen geht allenfalls von einer Zahlungsverpflichtung für Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr, nicht jedoch für die weiteren in der Anlage K2 in Rechnung gestellten Positionen aus.

9
Entgegen der Auffassung der Beklagtenseite ist unter § 3 Ziffer 2. b) des Mietvertrages auch nicht die Verpflichtung zur Zahlung von Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr vereinbart. Zwar ist an der entsprechenden Stelle das Kästchen zu „eine Vorauszahlung in Höhe von Euro monatlich“ maschinell angekreuzt, doch lassen sich bei Gesamtbetrachtung des gegenständlichen Mietvertrages hieraus keine sicheren Rückschlüsse dahingehend ziehen, dass dieses Kreuz an dieser Stelle bewusst gesetzt und damit gewollt war. Es besteht auch keine allgemeine Vermutung dafür, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete zu entrichten hat. Eine entsprechende Vorbelegung des Mietvertragsdokuments ist vorliegend nicht ausgeschlossen, liegt sogar nahe, denn aus dem Mietvertragsdokument ergibt sich, dass die Mietvertragsvorlage im Vorfeld nicht angepasst wurde, sondern Vorbelegungen handschriftlich durchgestrichen und angepasst wurden. So wurde etwa unter § 3 Ziffer 2. a) der Vorauszahlungsbetrag von 30 € auf 100 € und unter Ziffer 3. die Miethöhe von 550 € auf 620 € angepasst. Es ist daher anzunehmen, dass, wäre eine Zahlungsverpflichtung für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr gewollt gewesen, auch ein Betrag für die monatliche Vorauszahlungsverpflichtung aufgenommen worden wäre. Ohne betragsmäßigen Eintrag einer monatlichen Vorauszahlungsverpflichtung bliebe eine etwaige Vereinbarung – einen Willen hierzu unterstellt – jedenfalls unbestimmt und wäre daher unwirksam.

10
Der klägerische Antrag aus dem Schriftsatz vom 10.03.2023 auf formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung für die Kalenderjahre 2020 und 2021 wurde mit Blick auf die im Nachgang dazu vorgelegten Unterlagen, mit Schriftsatz der Beklagtenseite vom 24.03.2023, übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Beklagte wäre jedoch voraussichtlich unterlegen, denn sie konnte nicht nachweisen, dass im

Vorfeld der Antragsstellung am 10.03.2023 formell ordnungsgemäß Nebenkostenabrechnungen für die Kalenderjahre 2020 und 2021 an die Klägerin übermittelt worden sind. Auf die obigen Ausführungen hierzu wird Bezug genommen.

11
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 91a ZPO.

12
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit basiert auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.