LG München I, Endurteil v. 27.02.2025 – 34 O 6418/22

Titel:

Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung eines Gewerberaummietverhältnisses

Normenketten:

BGB § 242, § 259, § 273
WiStG § 5

Leitsätze:

1. Ist vertraglich vereinbart, dass der Nebenkostenabrechnung Kopien der Belege beigefügt werden, berührt ein Fehlen die formelle Ordnungsgemäßheit nicht. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot liegt vor, wenn die aufgewendeten die üblichen Kosten um mehr als 20 % übersteigen, wobei Bezugsgröße insoweit der Marktpreis ist. (Rn. 44 – 63) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Mieter kann ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB geltend machen, wenn ihm die nach § 259 BGB berechtigte Belegeinsicht nicht gewährt wird, was zur temporären Leistungsverweigerung führt. (Rn. 72) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Leistungen, Nebenkostenabrechnung, Schadensersatzanspruch, Nachzahlung, Wirtschaftlichkeitsgebot, Mieter, Rechtsanwaltskosten, Verletzung, Abrechnung, Dienstleistungen, Gutachten, Vermieter, Mietvertrag, Widerklage, Kosten des Rechtsstreits, billiges Ermessen, vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten, Zurückbehaltungsrecht des Mieters, Marktüblichkeit, Belegeinsicht, Kopien, formelle Ordnungsgemäßheit

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 24.06.2025 – 32 U 1132/25

Tenor

1. Betreffend einen Hauptsachenbetrag von 3.548,28 € wird die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen.

2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Es wird festgestellt, dass der Klägerin/Widerbeklagten aus der Abrechnung der für das Objekt, im Kalenderjahr 2020 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.935,72 EUR nicht zusteht.

4. Es wird festgestellt, dass der Klägerin/Widerbeklagten aus der Abrechnung der für das Objekt, im Kalenderjahr 2021 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.624,74 € nicht zusteht.

5. Es wird festgestellt, dass der Klägerin/Widerbeklagten aus der Abrechnung der für das Objekt 85748, im Kalenderjahr 2022 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 24.11.2023 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.447,04 € nicht zusteht.

6. Im übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

7. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 63%, die Beklagte 37%.

8. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 20.158,67 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten in Klage und Widerklage über Nebenkosten im Rahmen eines Gewerberaummietverhältnisses. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung für das Abrechnungsjahr 2019. Die Beklagte verlangt widerklagend die Rückzahlung eines unter Vorbehalt auf die Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2020 bezahlten Betrags sowie negative Feststellung betreffend die Nebenkostennachzahlungen für die Abrechnungsjahre 2020 bis 2022.

2
Auf der Grundlage eines Mietvertrages vom 27.07./28.07.2010 ist die Beklagte Mieterin einer etwa 1.000 m² großen Fläche in dem Objekt . Zur Umlage von Nebenkosten enthält der Mietvertrag „Allgemeine Bestimmungen“ in Teil B Ziff. 5 sowie individuell ausgehandelte Vereinbarungen in Teil C Ziff. 11 bis 14. Aus diesen vertraglichen Bestimmungen ergibt sich, dass die Beklagte u.a. folgende Nebenkosten anteilig zu tragen hat:

- Grünanlagenpflege (keine Neubepflanzung und max. 4 x pro Jahr)

- Winterdienst (Schnee- und Eisbeseitigung und Streuen)

- Parkplatzreinigung

- öffentliche Straßenreinigung (soweit diese der Straßenfront S. Straße zugeordnet wird)

3
Gemäß Teil C Ziff. 14 des Mietvertrages ist weiterhin vereinbart, dass der Nebenkostenabrechnung die zugrunde liegenden Belege in Fotokopie beizufügen sind.

4
Die Mieterin ist zur Zahlung von Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.000 € pro Monat verpflichtet.

5
Am 15.11.2017 schloss die Klägerin mit der, die zugleich Gesellschafterin der Komplementärin der Klägerin und mit deren Geschäftsführern verwandt ist, einen Hausmeistervertrag ab, in dem als monatliche Vergütung für die Sommerreinigung der Verkehrsfläche von April bis einschließlich Oktober 1.800 € und für die Grünanlagenpflege 800 €, für den Winterdienst der Verkehrsflächen von November bis einschließlich März 2.200 € vereinbart wurde (zu Blatt 44, siehe Anlagenheft).

6
In einem 1. Nachtrag vom 10.12.2018 zu diesem Vertrag wurde bestimmt, dass der Auftragnehmer für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 folgendes Entgelt erhält: Für die Sommerreinigung der Verkehrsfläche 2.000 € und für die Grünanlagenpflege 1.000 €, für den Winterdienst der Verkehrsflächen von November bis einschließlich März 2.400 €.

7
Die Klägerin macht in den Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2018 bis 2022 unter der Kostenart „Winterdienst/Außenanlage Parkplatz“ und „Grünanlagenpflege“ Kosten geltend, die der Klägerin von der J. Hausverwaltung in Rechnung gestellt wurden.

8
Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 war Gegenstand eines vor dem Amtsgericht München unter Az. 419 C 7588/20 geführten Rechtsstreits. Die dortige Klage war auf Leistung des vermieterseits errechneten Nachzahlungsbetrages gerichtet und wurde von der Klägerin zurückgenommen. Auf die Widerklage der Beklagten wurde die Klägerin ihrem Anerkenntnis gemäß verurteilt, ein nach Korrektur der Abrechnung verbleibendes Guthaben an die Beklagte auszukehren sowie der Beklagten die zwischen der Klägerin und der J. Hausverwaltung bestehenden Verträge über Winterdienstleistungen, Grünanlagenpflege und Sommerreinigung der Verkehrsflächen zu überlassen.

9
Für „Winterdienst der Verkehrsflächen Parkplatz Einzelhandel“ stellte die Hausverwaltung der Klägerin in den Monaten Januar bis einschließlich März sowie im November und Dezember 2019 je 2.400 € in Rechnung, in den Monaten April bis einschließlich Oktober für „Sommerreinigung der Verkehrsfläche“ monatlich 2.000 € und für „Grünanlagenpflege“ monatlich 1.000 €.

10

Die Klägerin stellte der Beklagten mit der Nebenkostenabrechnung vom 17.11.2020 betreffend das Abrechnungsjahr 2019 einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 9.226,25 € in Rechnung (K5). Darin waren unter anderem die Kosten für 7 Grünanlagenpflegeeinsätze enthalten. Am 18.12.2020 übersandte die Klägerin der Beklagten den Hausmeistervertrag mit Nachtrag, am 13.01.2021 weitere Belege zur Nebenkostenabrechnung 2019 (K4). Mit Schreiben vom 07.07.2021 (K6) monierte die Beklagte die Höhe der Hausmeisterkosten und die mangelnde Nachvollziehbarkeit, insbesondere, dass sie ausweislich des Mietvertrages nur die Kosten für 4 Grünanlagenpflegeeinsätze zu tragen habe, und forderte Leistungsnachweise und Vergleichsangebote zu den Hausmeisterkosten an. Mit Rechtsanwaltsschreiben vom 18.11.2021 verzichtete die Klägerin ohne Anerkennung einer Rechtspflicht auf die Abrechnung von Kosten der Grünanlagenpflege in den Monaten Mai, Juli und September (K7) und übersandte eine dementsprechend korrigierte Nebenkostenabrechnung vom 15.11.2021 für das Jahr 2019 (K2), in der sie eine Nachforderung in Höhe von 7.770,76 € geltend macht. Diese Nachforderung ist Gegenstand der Klage.

11
Die Klägerin rechnete in der Folgezeit über die Nebenkosten der Jahre 2020 bis 2022 ab.

12
Mit der Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 für den Abrechnungszeitraum 2020 (B2) macht die Klägerin eine Nachzahlung in Höhe von 8.769,16 € geltend.

13
Unter dem Vorbehalt der Rückforderung hat die Beklagte an die Klägerin eine Zahlung auf die Nebenkostenabrechnung 2020 in Höhe von 5.607,65 EUR erbracht.

14
Mit der Nebenkostenabrechnung vom 28.11.2022 für den Abrechnungszeitraum 2021 (B3) macht die Klägerin eine Nachzahlung in Höhe von 9.162,84 € geltend.

15
Mit der Nebenkostenabrechnung vom 24.11.2023 für den Abrechnungszeitraum 2022 (B4) macht die Klägerin eine Nachzahlung in Höhe von 8.569,54 € geltend.

16
Die Klägerin ist der Auffassung, die Beklagte sei zur Begleichung der Nebenkostenabrechnungen in vollem Umfang verpflichtet. Die Gegenleistungen für die Tätigkeit der Hausverwaltung J. verletzten nicht das Wirtschaftlichkeitsgebot. Die Forderungen seien durchsetzbar, insbesondere könne sich die Beklagte nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen unvollständiger Belegeinsicht berufen. Sie macht vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten geltend.

17
Die Klägerin beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.770,68 € nebst Zinsen in Höhe von neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 2.1.2021 zu bezahlen.

2. Die Beklage wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 672,60 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 9.7.2021 zu bezahlen.

18
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

19
Die Nebenkostenabrechnungen seien schon nicht formell ordnungsgemäß und damit nicht fällig, weil sich darin die vertraglich vereinbarten Kostenarten nicht wiederfinden und die Belege nicht vollständig beigegeben waren, wie es in Teil C Ziff. 14 Mietvertrag vereinbart ist. Es fehlten unter anderem Arbeitsnachweise der J. Hausverwaltung sowie Zahlungsbelege. Die Beklagte macht höchstvorsorglich ein

Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB geltend bis zur vollständigen Erfüllung des Belegübersendungsanspruchs.

20
Die Beklagte schulde die geltend gemachten Nebenkosten nicht, soweit sie dem Wirtschaftlichkeitsgebot widersprächen. Die Betriebskostenabrechnungen seien somit um die unwirtschaftlichen Kosten zu bereinigen. Dies gelte für die Kosten für „Winterdienst/Außenanlage Parkplatz“. Die Kosten seien weder ortsüblich noch angemessen. Die pauschale Vergütung des Winterdienstes sei ungewöhnlich, üblicherweise werde eine Grundpauschale sowie eine Vergütung pro Einsatz vereinbart. Pro Jahr seien für die Reinigung der Außenanlage und die Grünanlagenpflege maximal 15.000 € netto ortsüblich und angemessen. Für den Winterdienst seien allenfalls 1.200 €/Monat ortsüblich und angemessen. Die im Jahr 2019 hierfür erhobenen Kosten seien somit um 20% übersetzt.

21
Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sei auch dadurch indiziert, dass die Klägerin die Leistung nicht ausgeschrieben habe und eine familiäre Verbindung bestehe.

22
Auch habe die vom Abrechnungsjahr 2018 auf das Abrechnungsjahr 2019 vorgenommene Erhöhung der Vergütungssätze der Hausverwaltung um 10% beim Winterdienst und 25% bei der Grünanlagenpflege keine sachliche Grundlage.

23
Die mit Blick auf Teil C Ziff. 12 des Mietvertrages, wonach die Beklagte die Kosten für maximal 4

24
Pflegeeinsätze zu tragen hat, gegenüber der ersten Nebenkostenabrechnung 2019 entfallenden Erstattungsansprüche habe die Klägerin in den Abrechnungen der Folgejahre dadurch für sich zu kompensieren versucht, dass sie den Dienstleister dazu veranlasst habe, die identischen Jahreskosten auf nunmehr 4 Pflegeeinsätze zu verteilen, was rechnerisch zu einer Verdopplung der Monatskosten geführt habe. Dies stelle einen Verstoß gegen Treu und Glauben dar.

25
Die Beklagte macht geltend, ihr stehe ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 1.271,14 EUR zu, weil sie diesen Betrag ohne Rechtsgrund unter Vorbehalt auf die Nebenkostenabrechnung 2020 bezahlt habe.

26
Für das Kalenderjahr 2021 gesteht die Beklagte eine allgemeine Kostensteigerung von 5% im Verhältnis zu 2019 zu, unter deren Berücksichtigung für die Postion „Winterdienst/Außenanlage Parkplatz“ ein Betrag von höchstens 31.029,75 EUR marktüblich sei. Die Abrechnung für 2021 sei deshalb zugunsten der Beklagten um anteilige 4.038,77 EUR zu entlasten, so dass ein Nachzahlungsanspruch der Klägerin in dieser Höhe nicht bestehe.

27
Die von Klägerseite gestellte Abrechnung für das Jahr 2022 (B 4) weist eine Nachzahlung in Höhe von 8.569,54 EUR aus. Unter Berücksichtigung einer weiteren allgemeinen Kostensteigerung in Höhe von 2,5% ergäben sich auf der Grundlage des gerichtlichen Sachverständigengutachtens marktübliche Kosten für die Postion „Winterdienst/Außenanlage Parkplatz“ in Höhe von maximal 31.805,49 EUR. Die Klägerin habe unter Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot Kosten in Höhe von 41.412,00 EUR in die Abrechnung eingestellt. Die Rechnung sei daher um 3.916,57 EUR zu entlasten, so dass der Klägerin ein Nachzahlungsanspruch in dieser Höhe nicht zustehe.

28
Wegen der weiteren Einzelheiten der von der Beklagten vorgenommenen Berechnung wird auf den Widerklageschriftsatz vom 17.04.2024 Bezug genommen.

29
Die Beklagte beantragt widerklagend:

1. Die Klägerin wird verurteilt, an die Beklagte 1.271,14 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

2. Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das Objekt ..., im Kalenderjahr 2020 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 3.161,51 EUR nicht zusteht.

3. Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das ..., im Kalenderjahr 2021 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 28.11.2022 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 4.038,77 EUR nicht zusteht.

4. Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das ..., im Kalenderjahr 2022 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 24.11.2023 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 3.916,57 EUR nicht zusteht.

30
Die Klägerin beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

31
Zur Ergänzung des Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze samt Anlagen Bezug genommen.

32
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens des Sachverständigen Dipl. Ing. H..

33
Die Akte des Amtsgerichts München 419 C 7588/20 wurde beigezogen.

34
Das Gericht hat Hinweise erteilt. Zu dem letzten Hinweis des Gerichts im Nachgang zur letzten mündlichen Verhandlung haben der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 07.02.2025 und der Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 14.02.2025 Stellung genommen.

Entscheidungsgründe

35
Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg, sie ist teilweise unbegründet und im übrigen derzeit unbegründet. Die zulässige Widerklage hat in der Sache teilweise Erfolg.

36
Die Sache ist zur Entscheidung reif. Der Schriftsatz des Klägervertreters vom 07.02.2025 enthält keinen neuen Sachvortrag, auf den Schriftsatz des Beklagtenvertreters kommt es nicht an. Somit war es entbehrlich, erneut in die mündliche Verhandlung einzutreten.

A.

Klage

37
Die Klägerin macht mit der Klage einen Betrag in Höhe von 7.770,76 € aus der korrigierten Nebenkostenabrechnung vom 15.11.2021 für das Jahr 2019 (K2) geltend.

38
Betreffend einen Hauptsachebetrag von 3.548,28 € ist die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen, weil die Forderung nicht durchsetzbar ist.

39
Im übrigen ist die Klage abzuweisen.

40
1. Die Klageforderung scheitert nicht an formellen Mängel der Nebenkostenabrechnung. Die Forderung ist fällig.

41

1.1 Die Nebenkostenabrechnungen sind formell nicht zu beanstanden. In den Nebenkostenabrechnungen wird zwar als einheitliche Kostenart ausgewiesen „Winterdienst/Außenanlage Parkplatz“. Diese Position kann aber der vertraglichen Regelung in Nr. 12 des Teils C „zusätzliche Vereinbarungen“ zugeordnet werden. Dort sind benannt die Grünanlagenpflege, der Winterdienst (Schnee- und Eisbeseitigung und Streuen), die Parkplatzreinigung und die öffentliche Straßenreinigung (soweit letztere der Straßenfront S. Straße zugeordnet wird). Diese einzelnen Positionen entsprechen zusammengefasst dem „Winterdienst / Außenanlage Parkplatz“.

42
1.2 Dass der Nebenkostenabrechnung nicht, wie in Teil C Ziffer 14 MietV vereinbart, die „entsprechenden Belege (Fotokopien)“ beigefügt waren, berührt die formelle Ordnungsmäßigkeit der Rechnung nicht. Aus der vertraglichen Vereinbarung geht nicht hervor, dass sie die höchstrichterlich ausgeprägten Anforderungen an die formelle Ordnungsmäßigkeit der Nebenkostenabrechnung modifizieren soll. Vielmehr wird in dieser Bestimmung das Recht auf Belegeinsicht aus § 259 BGB zugunsten der Beklagten dahingehend modifiziert, dass die Klägerin nicht nur Einsicht zu gewähren, sondern Fotokopien der Belege zu überlassen hat.

43
2. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Ausgleich von umgelegten Kosten aus der Rechnung der J. Hausverwaltung in Höhe von 4.222,48 €. Denn insoweit liegt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots vor.

44
2.1 Nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot, das sich für Gewerberaummietverhältnisse aus § 242 BGB ergibt, darf der Vermieter in Gewerberaummietverhältnissen nur angemessene und erforderliche Kosten umlegen, wobei ihm hierbei ein billiges Ermessen einzuräumen ist (OLG Düsseldorf Beschluss vom 19.10.2009 – I-24 U 129/08, BeckRS 2011, 7467, beckonline). Der Vermieter muss in Ausübung seines Ermessens nicht die billigste Lösung wählen, sondern kann bei seiner Entscheidung alle sachlichen Gesichtspunkte heranziehen. Mit den Grundsätzen der ordentlichen Bewirtschaftung ist es nicht vereinbar, wenn sich der Vermieter auf unangemessene und insbesondere marktunüblich überhöhte Entgeltvereinbarungen mit Dritten einlässt (OLG Düsseldorf Beschluss vom 19.10.2009 – I-24 U 129/08, BeckRS 2011, 7467, beckonline). Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt zur materiellen Unrichtigkeit der Nebenkostenabrechnungen. Dies hat zur Folge, dass die Kosten, die unter Verletzung des Gebots der ordentlichen Bewirtschaftung entstanden sind, dem Mieter nicht in Rechnung gestellt werden können (OLG Düsseldorf Beschluss vom 19.10.2009 – I-24 U 129/08, BeckRS 2011, 7467, beckonline). Rechnet der Vermieter die das Wirtschaftlichkeitsgebot übersteigenden Betriebskosten gegenüber dem Mieter ab, verletzt er seine vertragliche Nebenpflicht. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet (Guhling/Günter/Both, 3. Aufl. 2024, BGB § 556 Rn. 138a, beckonline). Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot führt grundsätzlich dazu, dass der Vermieter die üblichen Kosten in Ansatz bringen darf (OLG Düsseldorf Beschluss vom 19.10.2009 – I-24 U 129/08, BeckRS 2011, 7467, beckonline).

45
Da sich ein exakt angemessenes Entgelt kaum abstrakt ermitteln lässt, wird es unter Heranziehung der Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG zugelassen, dass die aufgewendeten die üblichen Kosten um 20% übersteigen können (Guhling/Günter/Both, 3. Aufl. 2024, BGB § 556 Rn. 138, beckonline).

46
Als Bezugsgrundlage für die Frage der Wirtschaftlichkeit ist der durchschnittliche Marktpreis zugrunde zu legen, nicht der höchste noch marktübliche Preis (vgl. § 5 WiStrG; BGH NJW 2012, 1351 f.; BeckOK OWiG/Kudlich, 44. Ed. 1.10.2024, WiStG § 5 Rn. 10, beckonline). Es ist hier auf die Grundsätze zu verweisen, welche nach ständiger Rechtsprechung für die (sachverständig beratene) gerichtliche Bestimmung der Vergleichsmiete im Mietrecht aufgestellt hat. Danach ist das breite Mittelfeld zu ermitteln, eine Orientierung (allein) am Spitzenfeld des einbezogenen Spektrums ist zu unterlassen (BGH NJW 2012, 1351 f.; BeckOK OWiG/Kudlich, 44. Ed. 1.10.2024, WiStG § 5 Rn. 10, beckonline).

47
2.2 Für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist die Beklagte darlegungs- und beweispflichtig.

48
2.3 Die Beweisaufnahme hat die Behauptung der Beklagten insoweit bestätigt, dass der für die Tätigkeit der J. Hausverwaltung in den Sommermonaten angesetzte Betrag überhöht ist. Die für den Winterdienst angesetzten Kosten sind dagegen nicht zu beanstanden.

49
Das Gericht schließt sich den Ausführungen des Dipl. Betrw. (FH) Högl an, an dessen Sachkunde als Diplombetriebswirt und von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten und Pachten für Grundstücke und Gebäude sowie Hausverwaltungsleistungen keine Zweifel bestehen.

50
2.3.1 Die im Winterdienst- und Sommerreinigungs-/Grünanlagenpflegedienstvertrag im Leistungsverzeichnis aufgeführten Leistungen entsprechen den üblichen, der allgemeinen Verkehrssitte nach bekannten Leistungen (Gutachten S. 7). Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, weil die Klägerin mehr als die verkehrsüblichen Leistungen erbringen lässt (vgl. Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopper, 7. Aufl. 2023, BGB § 556 Rn. 137, beckonline), kommt also nicht in Betracht.

51
2.3.2 Die Behauptung der Beklagten, im Winterdienst werde üblicherweise eine Grundpauschale vereinbart sowie eine Vergütung pro Einsatz, hat der Sachverständige nicht bestätigt. Nach seinen Ausführungen gibt es am Markt unterschiedliche Vergütungsformen, wobei die von der Klägerin und ihrem Dienstleister gewählte pauschale Vergütung vermehrt vorzufinden ist (S. 16, 3. Absatz GA).

52
2.3.3 Die Behauptung der Beklagten, die Leistungen würden üblicherweise ausgeschrieben, bestätigt der Sachverständige ebenfalls nicht (S. 16, 4. Absatz GA). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Leistungen aufgrund rechtlicher Vorgaben ausgeschrieben werden müssten.

53
2.3.4 Die Behauptung der Beklagten, die Kosten für den Winterdienst seien überhöht und es liege insoweit ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, hat sich nach der Beweisaufnahme nicht bestätigt.

54
Der Sachverständige hat nach dem Vergleichswertverfahren den marktüblichen Preis der Dienstleistungen ermittelt. Das gerundete arithmetische Mittel, also die durchschnittlich üblichen Kosten, gibt der Sachverständige für den Winterdienst mit 12.957,31 € an (S. 12 Gutachten). Auf den oberen Spannenwert noch marktüblicher Kosten (13.692,69 € (Winter), S. 13 ff. GA) kommt es bei der Errechnung der für eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots erforderlichen Überschreitung um 20% nicht an, siehe oben.

55
Die Winterkosten liegen gemäß den Feststellungen des Sachverständigen lediglich 10,21% über den durchschnittlichen marktüblichen Kosten.

56
Nach dem oben unter 2.1 ausgeführten Maßstab liegt somit insoweit ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip nicht vor.

57
2.3.5 Jedoch sind die von der Hausverwaltung J. für die Grünanlagenpflege in den Sommermonaten in Rechnung gestellten Beträge überhöht.

58
Der Sachverständige hat nach dem Vergleichswertverfahren den marktüblichen Preis der Dienstleistungen ermittelt. Das gerundete arithmetische Mittel, also die durchschnittlich üblichen Kosten, gibt der Sachverständige für den Winterdienst mit 12.957,31 € an, für den Sommerdienst mit 20.392,27 € (S. 12 Gutachten). Auf den oberen Spannenwert noch marktüblicher Kosten (13.692,69 € (Winter) bzw. 21.423,89 € (Sommer) (S. 13 ff. GA) kommt es bei der Errechnung der für eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots erforderlichen Überschreitung um 20% nicht an, siehe oben.

59

Die durchschnittlich üblichen Kosten sind den vertraglich auf das Jahr bezogen von der Klägerin vereinbarten Winterdienstkosten von 5 mal 2.400 € zzgl. MwSt in Höhe von 14.280 € und Sommerdienstkosten in Höhe von 7 mal 3.000 € zzgl. MwSt (= 3.570 €) in Höhe von 24.990 € gegenüberzustellen. Die Kritik der Beklagten an dem Sachverständigengutachten, er habe zu Unrecht den Verzicht der Klägerin auf den Ersatz von 3 Monaten Grünanlagepflege nicht berücksichtigt, ist nicht zutreffend. Der Sachverständige hat sich in seinen Ausführungen nicht auf die in der Nebenkostenabrechnung eingestellten Beträge, sondern auf die aus den Rechnungen der J. Verwaltungs bzw. dem Hausmeistervertrag ersichtlichen gestützt.

60
Rechnerisch besteht eine Überhöhung sowohl für die Winter- als auch die Sommerkosten.

61
2.4 Aufgrund der Überhöhung liegt nach dem oben dargestellten Maßstab ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei den Sommerdienstkosten vor, nicht jedoch bei den Winterdienstkosten.

62
Die Abweichung der mit der J. Hausverwaltung vereinbarten zu den durchschnittlich üblichen Sommerdienstkosten beträgt 29,07% (Seite 19, 2. Absatz und A2 des Gutachtens; aus A2 ist auch zu entnehmen, dass es sich auf S. 19 um einen Schreibfehler des Sachverständigen handelt, soweit er dort „d Winterdienst“ statt „d Sommerdienst“ schreibt).

63
Die Abweichung der mit der J. Hausverwaltung vereinbarten zu den durchschnittlich üblichen Winterdienstkosten beträgt dagegen nur 10,21% (Seite 18, letzter Absatz und A1 des Gutachtens). Insoweit ist eine Abweichung nach oben von mehr als 20% nicht ersichtlich und ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht nachgewiesen.

64
2.5 Die Nebenkostenforderung der Klägerin betreffend die für Leistungen der Hausverwaltung J. angesetzten 39.270 € ist folglich in folgenden Positionen zu reduzieren:

65
Mit der korrigierenden Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2019 K2 macht die Klägerin ausweislich des Rechtsanwaltsschreibens vom 18.11.2021 die Kosten für die Grünanlagenpflege für Mai, Juni und Juli nicht mehr geltend. Der sogenannte Sommerdienst wird folglich nur noch für die Monate März, April, August, September und Oktober geltend gemacht.

66
Nach den Angaben des Sachverständigen sind als jährliche Kosten für den Sommerdienst durchschnittlich marktübliche Kosten in Höhe von 19.360,65 € anzusetzen, folglich für jeden der 7 Sommermonate April bis einschließlich Oktober jeweils 2.765,80 € brutto. Für die 4 Monate April, August, September und Oktober kann die Klägerin folglich (4 mal 2.765,80 € =) 11.063,20 € brutto ansetzen.

67
Für den Winterdienst/Außenanlage Parkplatz sind die von der Klägerin bei der Nebenkostenabrechnung eingestellten, nicht zu beanstandenden 5 mal 2.400 € zuzüglich MWSt = 14.280 € anzusetzen.

68
Insgesamt kann die Klägerin somit aus den Rechnungen der J. Hausverwaltung im Abrechnungsjahr 2019 einen Betrag in Höhe von 25.343,20 € brutto in die Nebenkostenabrechnung einstellen. Dabei ist aufgrund des Verzichts der Klägerin auf 3 von 7 Grünanlagenpflegeeinsätzen die vertragliche Vereinbarung, nach der die Beklagte nur für 4 solche Einsätze pro Jahr aufkommen muss, berücksichtigt.

69
Es ergibt sich unter Beibehaltung der im übrigen nicht gerügten Berechnung der Klägerin ein auf die Beklagte entfallender Anteil von (25.343,20 € geteilt durch 2721,12 m² mal 1109,40 m²=) 10.332,41 €. Zuzüglich der weiteren, nicht monierten Kosten (“Allgemeinstrom“ bis „Miete Feuerwehranschluss“ in Höhe von insgesamt 2.684,96 €) ergibt sich ein Nebenkosten Bruttobetrag in Höhe von 13.017,37 € (statt 17.239,85 €). Zuzüglich nicht beanstandeter Heizkosten in Höhe von brutto 2.597,51 € ergeben sich

Gesamtkosten in Höhe von 15.614,88 € (statt 19.837,36 €). Unter Berücksichtigung der Nebenkostenvorauszahlungen von 12.066,60 € ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von 3.548,28 €.

70
Die Klage ist als unbegründet abzuweisen, soweit die Klägerin einen darüber hinausgehenden Betrag geltend macht, nämlich betreffend (7.770,76 – 3.548,28 € =) 4.222,48 €.

71
3. Im übrigen, also betreffend 3.548,28 €, ist die Forderung der Klägerin gemäß § 242, 273 BGB derzeit nicht durchsetzbar und folglich die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen. Die Beklagte kann sich auf ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB berufen.

72
3.1 Nach der Rechtsprechung Bundesgerichtshofs steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 I BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist (BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19 = NZM 2021, 31 Rn. 12, beckonline). Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören neben den Rechnungen und Verträgen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mithilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren (BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19 = NZM 2021, 31 Rn. 12, beckonline). Auch Einsicht in Arbeitsnachweise muss der Vermieter gewähren, da auch dies der Kontrolle des Mieters dient.

73
3.2 Belege für ihre Zahlungen sowie Arbeitsnachweise für die Tätigkeit der J. Hausverwaltung im Jahr 2019 hat die Klägerin nicht vorgelegt. Derartiges ist insbesondere auch nicht dem Schreiben des Klägervertreters K 4 zu entnehmen.

74
Die Klagepartei kann sich auch nicht darauf berufen, die Beklagte habe vorprozessual diese fehlenden Belege nicht moniert. Die Beklagtenpartei hat das Fehlen der Belege bereits in der Klageerwiderung gerügt und sich auf ihr diesbezügliches Zurückbehaltungsrecht berufen. Eine vertraglich vereinbarte Frist für Einwendungen des Mieters gegen die Nebenkostenabrechnung ist nicht ersichtlich. Die Ausschlussfristen aus § 556 BGB gelten im Gewerberaummietverhältnis nicht. Die Klägerin hat die Belege auch innerhalb der Stellungnahmefrist zum Hinweis nicht vorgelegt.

75
Andererseits ist der Vermieter berechtigt, die im Abrechnungszeitraum erbrachten Leistungen unabhängig davon umzulegen, ob diese bereits bezahlt wurden (BGH, Urt. v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19 (LG Berlin)). Insoweit kommt es auf den Einwand der Beklagten in ihrem letzten Schriftsatz, aus der Nichtvorlage der Zahlungsbelege sei zu schließen, dass keine Zahlungen erfolgt seien, nicht an. Ein Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung ist daher nicht veranlasst.

76
3.3 Die Anspruchsdurchsetzung scheitert folglich daran, dass der Beklagten aus § 242 BGB ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange die Klägerin ihnen nicht die vorab geschuldete Belegeinsicht gewährt hat. Dieses Zurückbehaltungsrecht hat die Folge, dass nicht etwa Zug um Zug gemäß § 274 Abs. 1 BGB zu verurteilen ist, sondern gemäß § 242 BGB die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen ist (BGH, Urteil vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17). Dies gilt auch im Gewerberaummietverhältnis (vgl. OLG Brandenburg (3. Zivilsenat), Urteil vom 23.05.2023 – 3 U 94/22). Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist (BGH, Urteil vom 7.2.2018 – VIII ZR 189/17NJW 2018, 1599, beckonline).

77
Die Klage ist deshalb, soweit sie nicht schon mangels Anspruch abzuweisen ist (s.o.), als derzeit nicht begründet abzuweisen.

78
4. Ziffer 2 der Klage bleibt ohne Erfolg. Die Forderung der Klägerin, auf die sich die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten beziehen, steht der Klägerin nicht zu bzw. ist im übrigen wegen des Zurückbehaltungsrechts nicht durchsetzbar. Die Beauftragung des Klägervertreters erfolgte ausweislich des Email-Verkehrs bereits vor der Belegübersendung. Somit besteht kein Anspruch auf Ersatz von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. Diese Kosten stellen keinen Verzugsschaden dar und sind auch nicht Folge einer Vertragsverletzung der Beklagten.

B.

Widerklage

79
1. Die Widerklage ist zulässig. Insbesondere besteht für die Feststellungsanträge ein Feststellungsinteresse, da sich die Klägerin mit der Rechnungsstellung für die Jahre 2020 bis 2022 der von der Beklagten mit der Widerklage angegriffenen Forderungen berühmt.

80
2. Die Zahlungsklage hat keinen Erfolg. Die Feststellungsanträge haben teilweise Erfolg.

81
2.1 Das Gericht folgt den Ausführungen der Beklagten dahingehend, dass die Umstellung der Abrechnung der Grünanlagenpflegekosten nicht behelflich ist. Bei der Inrechnungstellung wird nunmehr nicht mehr 1.000 € für jeden der Sommermonate April bis einschließlich Oktober wie im Hausmeistervertrag vorgesehen abgerechnet, sondern es werden 1.940 € für die Monate April, Juni, August und Oktober aufgeführt. Eine entsprechende Vertragsanpassung ist nicht ersichtlich. Es handelt sich lediglich um eine Änderung der Abrechnungsweise, keine echte Kostenänderung. Ein Nebenkostennachzahlungsanspruch der Klägerin scheitert insoweit schon daran, dass diese Rechnungsstellung mit der im Hausmeistervertrag vereinbarten nicht übereinstimmt.

82
Die Klägerin hat nicht begründet, warum die nunmehr nur noch 4 Grünanlagenpflegeeinheiten im Sommer zusammen mehr kosten als die bisher abgerechneten 7 Grünanlagepflegeeinsätze. Die Kosten für die Grünanlagenpflege werden, obwohl sie nur noch in den Monaten April, Juni, August und Oktober mit jeweils 1.925 € abgerechnet werden, pro Jahr mit insgesamt 7.700 € in Rechnung gestellt. Im Vorjahr 2019 waren es noch /7 mal 1.000 € =) 7.000 €. Es ist zudem weder dargetan, dass 1. nunmehr nur noch 4 Pflegeeinsätze stattfinden, noch 2. dass in diesen 4 Pflegeeinsätzen umfangreichere Arbeiten stattfinden als sonst. Damit handelt es sich offenbar nur um eine Umstrukturierung der Rechnungsstellung. Die Umstellung der Rechnungen der J. Hausverwaltung von sommermonatlichen Pauschalen für 7 Monate über 2.000 € für Reinigung der Verkehrsflächen und 1.000 € für Grünanlagenpflege netto auf Pauschalen von 2.100 € für Reinigung für jeden der 7 Sommermonate sowie 1.925 € für nur je nur 4 der 7 Sommermonate rechtfertigt keinen weitergehenden Anspruch der Klägerin. Dem steht Treu und Glauben entgegen, § 242 BGB. Das Gericht folgt insoweit der Einschätzung der Beklagtenpartei, dass die neue Abrechnungsweise dazu dienen sollte, die mietvertragliche Vereinbarung, nach der die Beklagte für maximal 4 Grünanlagenpflegeeinsätze einzustehen hat, zu umgehen.

83
Vor diesem Hintergrund ist auf Basis des Sachverständigengutachtens von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen insoweit, als für die Sommerreinigung/Grünanlagenpflege mehr als die vom Sachverständigen als durchschnittlich marktüblich festgestellten Kosten angesetzt werden.

84
Auch für die Erhöhung der umgelegten Kosten für die Sommerreinigung von 2.000 € aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 auf 2.100 € in den Nebenkostenabrechnungen ab 2020 ist keine Grundlage ersichtlich, insbesondere keine entsprechende Preiserhöhung durch Nachtrag zum Hausmeistervertrag.

85

Der Klägerin stehen für die Reinigung und Grünanlagenpflege in den Sommermonaten keine über die vom Sachverständigen als durchschnittlicher Marktpreis festgestellten Beträge zu, unter Berücksichtigung der von der Beklagten zugestandenen Preissteigerung.

86
2.2 Die Klägerin ist dem Vortrag der Beklagten, auf die Nebenkostenforderungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 könnten die Feststellungen des Sachverständigen übertragen werden, nicht entgegengetreten. Das Gericht folgt dem. Die Einholung des hierzu von der Beklagten angebotenen Sachverständigengutachtens erübrigt sich daher.

87
2.3 Damit bleibt es auch für die Nebenkostenforderungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 dabei, dass die von der Klägerin geltend gemachten Kosten für Sommerrreinigung/Grünanlagenpflege gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Bei der Berechnung, inwieweit die Kosten überhöht sind, geht das Gericht anknüpfend an die Ergebnisse des Sachverständigengutachtens wie folgt vor:

88
Für die 4 Grünanlagenpflegeeinsätze sind weiterhin nur jeweils 1.000 € anzusetzen, auch die Sommerreinigungskosten sind nur mit monatlich 2.000 € anzusetzen (siehe oben 2.1).

89
Allerdings sind auch diese reduzierten Beträge weiterhin überhöht nach den Feststellungen des Sachverständigen. Nach den Ausführungen des Sachverständigen entspricht der 2019 für alle (zunächst) für Sommerreinigungs-/Grünanlagenpflegemaßnahmen in Rechnung gestellte Betrag 24.990 € 129% der ermittelten durchschnittlichen marktüblichen Kosten dar (vgl. Gutachten, A2). Dieses Ergebnis kann auf die Nebenkostennachforderung für das Abrechnungsjahr 2020 übertragen werden. Die Beträge entsprechen 129% des durchschnittlich marktüblichen Preises (vgl. Gutachten A2) und sind entsprechend zu kürzen.

90
2.4 Für das Abrechnungsjahr 2020 ergibt sich damit folgendes:

91
Die Klagepartei ist der Berechnung der Beklagten, die für das Jahr 2020 keine Kostensteigerung angenommen hat, nicht entgegengetreten. Eine solche hält das Gericht wegen der zeitlichen Nähe zu dem vom Sachverständigen behandelten Abrechnungsjahr 2019 nicht für erforderlich.

92
2.4.1 Für das 1. Halbjahr 2020 ergeben sich somit folgende Zahlen:

93
Ausweislich B2, letztes Blatt, entfallen auf das erste Halbjahr (Umsatzsteuer 19%) 3 mal (nur) 2.000 € für die Sommerreinigung und 2 mal (nur) 1.000 € auf die Grünanlagenpflege, somit ein Nettobetrag von 8.000 €. Dieser Betrag ist nach der Vorgabe des Sachverständigen A2 des Gutachtens zu reduzieren. Dieser Nettobetrag stellt 129% der marktüblichen Kosten dar, die sich folglich auf (8.000 € durch 129 mal 100 =) 6.201,55 € netto belaufen. Es ergibt sich eine Differenz zu dem von der Klägerin angesetzten Nettobetrag von 1.798,45 €.

94
Die Mehrwertsteuerdifferenz beträgt (1.520 € – 1.178,29 € =) 341,71 €. Der auf die Beklagte entfallende Anteil hieraus beträgt (341,71 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 139,31 €.

95
2.4.2 Für das 2. Halbjahr 2020 ergeben sich somit folgende Zahlen:

96
Ausweislich B2, letztes Blatt, entfallen auf das zweite Halbjahr (Umsatzsteuer 16%) 4 mal 2.000 € für Sommerreinigung und 2 mal 1.000 € auf die Grünanlagenpflege, somit ein Nettobetrag von 10.000 €. Dieser Nettobetrag stellt 129% der marktüblichen Kosten dar, die sich folglich auf (10.000 € durch 129 mal 100 =) 7.751,93 € belaufen. Es ergibt sich eine Differenz zu dem von der Klägerin angesetzten Nettobetrag von 2.248,07 €.

97
Die Mehrwertsteuerdifferenz beträgt (1.600 € – 1.240,30 € =) 359,70 €. Der auf die Beklagte entfallende Anteil hieraus beträgt (359,70 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 146,64 €.

98
2.4.3 Somit ist der von der Klägerin in der Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 angesetzte Betrag in Höhe von 40.424,50 € für Winterdienst/Außenanlage Parkplatz um 1.798,45 € und 2.248,07 € zu reduzieren. Die Klägerin kann hier nur 36.377,98 € ansetzen. Auf die Beklagte entfallen davon (36.377,98 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 14.831,29 (statt den in der NKA 2021 angesetzten 16.481,06 €). Die Differenz beträgt 1.649,77 €.

99
2.4.4 Letzterer Betrag aus 2.4.3 ist von der Nebenkostennachforderung abzuziehen, ebenso wie die anteiligen Mehrwertsteuerdifferenzen 139,31 € (vgl. 2.4.1) und 146,64 € (vgl. 2.4.2.). Somit sind von dem Nachzahlungsbetrag insgesamt 1.935,72 € abzuziehen, die der Klägerin nicht zustehen. Insoweit hat der Feststellungsantrag betreffend die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2020 Erfolg. Auf den Antrag der Beklagte ist somit unter Abweisung des Antrags im übrigen auszusprechen:

100
Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das Objekt im Kalenderjahr 2020 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.935,72 EUR nicht zusteht.

101
2.4.5 Der Antrag auf Rückzahlung von überzahlten 1.271,14 € hat dementsprechend keinen Erfolg. Eine Überzahlung liegt nicht vor. Ziffer 1 der Widerklage ist somit abzuweisen.

102
2.5 Für das Abrechnungsjahr 2021 ergibt sich folgendes:

103
2.5.1 Die Klagepartei ist der Berechnung der Beklagten, die sich für das Jahr 2021 eine Kostensteigerung von 5% entgegenhalten lässt, nicht entgegengetreten. Eine solche hält das Gericht für plausibel und angemessen.

104
2.5.2 Ausweislich B3, letztes Blatt, setzt die Klägerin für die 7 Sommerreinigungen je 2.100 € an. Diese Beträge sind auf 2.000 € zu reduzieren. Für die Grünanlagenpflege sind 4 mal 1.000 € anzusetzen. Es ergibt sich die Summe 18.000 €. Dieser Nettobetrag stellt 129% der 2019 marktüblichen Kosten dar, die sich folglich auf (18.000 € durch 129 mal 100 =) 13.953,48 € belaufen. Unter Berücksichtigung der von der Beklagten zugestandenen Kostensteigerung von 5% ergibt sich ein Nettobetrag von 14.651,15 € der für die Sommerreinigung/Grünanlagenpflege eingestellt werden kann. Es ergibt sich eine Differenz zu dem von der Klägerin angesetzten Nettobetrag von 3.348,85 €.

105
Die Mehrwertsteuerdifferenz beträgt (3.420 € – 2.783,71 € =) 636,29 €. Der auf die Beklagte entfallende Anteil hieraus beträgt (636,29 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 259,41 €.

106
2.5.3 Somit ist der von der Klägerin in der Nebenkostenabrechnung B3 vom 28.11.2022 angesetzte Betrag in Höhe von 40.936 € für Winterdienst/Außenanlage Parkplatz um 3.348,85 € zu reduzieren. Die Klägerin kann hier nur 37.587,15 € ansetzen. Auf die Beklagte entfallen davon (37.587,15 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 15.324,27 € (statt den in der NKA 2022 angesetzten 16.689,60 €). Die Differenz beträgt 1.365,33 €.

107
Letzterer Betrag ist von der Nebenkostennachforderung abzuziehen, ebenso wie die anteilige Mehrwertsteuerdifferenz in Höhe von 259,41 €. Somit sind von dem Nachzahlungsbetrag insgesamt 1.624,74 € abzuziehen, die der Klägerin nicht zustehen. Insoweit hat der Feststellungsantrag betreffend die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2021 Erfolg.

108
2.5.4 Auf den Antrag der Beklagte ist somit unter Abweisung des Antrags im übrigen auszusprechen:

109
Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das Objekt im Kalenderjahr 2021 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 17.12.2021 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.624,74 € nicht zusteht.

110
2.6 Für das Abrechnungsjahr 2022 ergibt sich folgendes:

111
2.6.1 Die Klagepartei ist der Berechnung der Beklagten, die sich für das Jahr 2022 eine Kostensteigerung von nochmals 2,5% entgegenhalten lässt, nicht entgegengetreten. Eine solche hält das Gericht für plausibel und angemessen.

112
2.6.2 Ausweislich B4, letztes Blatt, setzt die Klägerin für die 7 Sommerreinigungen je 2.100 € an. Diese Beträge sind auf 2.000 € zu reduzieren. Für die Grünanlagenpflege sind 4 mal 1.000 € anzusetzen. Es ergibt sich die Summe 18.000 €. Dieser Nettobetrag stellt 129% der 2019 marktüblichen Kosten dar, die sich folglich auf (18.000 € durch 129 mal 100 =) 13.953,48 € belaufen. Unter Berücksichtigung der von der Beklagten für das Vorjahr 2021 zugestandenen Kostensteigerung von 5%, die zu einem Betrag von 14.651,15 € führt (siehe oben 2.5.2) und weiteren 2,5% Kostensteigerung bezogen auf diesen Betrag ergibt sich ein Nettobetrag von 15.017,42 €, der für die Sommerreinigung/Grünanlagenpflege eingestellt werden kann. Es ergibt sich eine Differenz zu dem von der Klägerin angesetzten Nettobetrag von 2.982,58 €.

113
Die Mehrwertsteuerdifferenz beträgt (3.420 € – 2.853,30 € =) 566,70 €. Der auf die Beklagte entfallende Anteil hieraus beträgt (566,70 € durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 231,04 €.

114
2.6.3 Somit ist der von der Klägerin in der Nebenkostenabrechnung B3 vom 24.11.2023 angesetzte Betrag in Höhe von 41.412 € für Winterdienst/Außenanlage Parkplatz um 2.982,58 € zu reduzieren. Die Klägerin kann hier nur 38.429,42 € ansetzen. Auf die Beklagte entfallen davon (38.429,42 durch 2.721,12 mal 1.109,40 =) 15.667,66 € (statt den in der NKA 2023 angesetzten 16.883,66 €). Die Differenz beträgt 1.216 €.

115
Letzterer Betrag ist von der Nebenkostennachforderung abzuziehen, ebenso wie die anteilige Mehrwertsteuerdifferenz in Höhe von 231,04 €. Somit sind von dem Nachzahlungsbetrag insgesamt 1.447,04 € abzuziehen, die der Klägerin nicht zustehen. Insoweit hat der Feststellungsantrag betreffend die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2021 Erfolg.

116
2.6.4 Auf den Antrag der Beklagte ist somit unter Abweisung des Antrags im übrigen auszusprechen:

117
Es wird festgestellt, dass der Klägerin aus der Abrechnung der für das Objekt im Kalenderjahr 2022 geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gemäß Nebenkostenabrechnung vom 24.11.2023 ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.447,04 € nicht zusteht.

C.

Nebenentscheidungen

118
Der Streitwert ergibt sich aus der Summe der mit Klage und Widerklage eingeklagten Hauptsachebeträge sowie der zur negativen Feststellung gestellten Beträge, § 45 Abs. 1 S. 1 GKG.

119
Die Klägerin unterliegt mit insgesamt 12.778,18 €. Bezogen auf einen Gesamtstreitwert von 20.158,67 € ergibt sich eine Kostenquote gemäß § 92 Abs. 1 ZPO von 63% zu 37% zu Lasten des Klägers.

120
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.