
Datum: 26.05.2023
Gericht: Landgericht Bochum
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 123/22
ECLI: ECLI:DE:LGBO:2023:0526.9S123.22.00

Vorinstanz: Amtsgericht Bochum, 39 C 1/21

Tenor:

Auf die Berufung und Anschlussberufung wird das Urteil des Amtsgerichts Bochum vom 23.08.2022 (39 C 1/21) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 1.482,38 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 886,87 EUR ab dem 07.01.2022 und aus einem weiteren Betrag in Höhe von 595,51 EUR ab dem 22.03.2022 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung und die weitergehende Anschlussberufung werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits I. und II. Instanz trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

| | |
|--|---|
| Gründe | 1 |
| A. | 2 |
| Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 2 ZPO abgesehen. | 3 |

B.

Die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Klägerin sind zulässig. Die Berufung ist nur zu einem geringen Teil begründet, die Anschlussberufung ist überwiegend begründet. 5

Die Berufung und die Anschlussberufung führen zu der aus der Urteilsformel ersichtlichen Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung. 6

I. 7

Der Klägerin steht gegen die Beklagte der geltend gemachte Anspruch auf Rückzahlung von 911,39 EUR hinsichtlich der **Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2017** teilweise, nämlich in Höhe von 886,87 EUR aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zu. 8

1. Die der Klägerin seitens der Beklagten erteilte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2017 ist teilweise – nämlich hinsichtlich der abgerechneten Straßenreinigungskosten und der Hausmeisterkosten - bereits formell nicht ordnungsgemäß. 9

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die formellen Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen (*BGH Urt. v. 23.6.2010 – VIII ZR 227/09, NJW 2010, 3228 Rn. 11*). 10

a) Soweit die Beklagte in die Nebenkostenabrechnung Kosten für „Straßenreinigung“ eingestellt hat, soll es sich bei diesen Kosten nach ihrem Vortrag (vgl. Schriftsatz vom 20.1.2022, dort auf S. 2 = eGA I-111) um Kosten für die Reinigung der gemeinschaftlichen Grundstücksfläche handeln. 11

Dies wird dem Aufschlüsselungsgebot nicht gerecht, welches zwar nicht verlangt, dass der Vermieter die Bezeichnungen in § 2 BetrKVO wortgetreu übernimmt. Ausreichend, aber auch erforderlich, ist es, wenn die gewählte Bezeichnung eine Einordnung in den Katalog des § 2 BetrKVO mit der gebotenen Klarheit ermöglicht. Denn der Zweck des Aufschlüsselungsgebots liegt darin, dem Mieter die Nachvollziehbarkeit der Kosten zu ermöglichen. Dazu gehört aber auch die Prüfung, ob sich der Vermieter an die Beschränkung auf die umlagefähigen Kosten gehalten hat (*Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 15. Aufl. 2021, BGB § 556 Rn. 342*). 12

Zu den Kosten der Straßenreinigung zählen nach § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKVO die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, wobei zu den Kosten der Straßenreinigung die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen zählen. 13

Nach dem Vortrag der Beklagten hat diese als Kosten der Straßenreinigung vorliegend allerdings nicht Kosten iSd § 2 Satz 1 Nr. 8 BetrKVO, sondern Kosten für die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Grundstücksflächen angesetzt. 14

Das erlaubt dem Mieter nicht, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge vorzunehmen. 15

- b) Selbiges gilt, soweit die Beklagte unter der Position „Hausmeister“ nach ihrem Vortrag (vgl. Schriftsatz vom 20.1.2022, dort auf S. 1 = eGA I-110) die Kosten der Hausreinigung abrechnet. 16
- Diese Angabe erlaubt es dem Mieter nicht, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge vorzunehmen (vgl. *BGH Urt. v. 22.9.2010 - VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143 Rn. 41 für die Zusammenfassung der Kosten für „Hausmeister“ und „Gebäudereinigung“ bzw. für „Hausmeister“, „Gebäudereinigung“ und „Gartenpflege“ in einer Position*). 17
- Die vorgenannten formellen Mängel der Abrechnung führen jedoch nicht automatisch zur formellen Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung. Die Unwirksamkeit betrifft vielmehr nur die jeweils von dem formellen Fehler betroffenen Kostenpositionen, sofern diese – wie vorliegend - unschwer herausgerechnet werden können (vgl. *BGH, NZM 2010, 858; NZM 2011, 118*). 18
2. Hinsichtlich der materiellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung teilt die Kammer die Ansicht des Amtsgerichts nicht, wonach die Klägerin mit Ausnahme der Positionen „Müllabfuhr V.“, „Miete Rauchwarnmelder“ und „Rauchwarnmelderservice“ keine konkreten Einwendungen innerhalb der von § 556 Abs. 3 S. 5 BGB statuierten Ausschlussfrist erhoben habe. 19
- a) Die Klägerin hat hinreichend deutlich den Einwand der fehlenden Abrechnungsvereinbarung bezüglich aller weiteren, über die Positionen „Wasserverbrauch“, „Allgemeinstrom“, „Zentralheizung“, „Warmwasserversorgung“, „Antenne für Hör- und Sehfunk“ und „maschinelle Wascheinrichtungen“ hinausgehenden Positionen erhoben. 20
- Mit Schreiben des Mietervereins vom 9.1.2019 (dort auf S. 1 = eGA I-86) hat die Klägerin bezüglich der Nebenkostenabrechnung für 2017 auf ihr Schreiben vom 19.2.2018 verwiesen, in welchem sie (auf S. 1 = eGA I-22) ausgeführt hat: 21
- „Zunächst ist festzuhalten, dass unser Mitglied an Vorauszahlung 2.172,00 € gezahlt hat.* 22
- Ferner sind die Umlagen Müllabfuhr V., Miete Rauchwarnmelder und Rauchwarnmelderservice nicht gerechtfertigt. Auf Grund der mietvertraglichen Regelungen sind nur die Positionen Wasserverbrauch, Allgmeinestrom, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Antenne für Hör- und Sehfunk und maschinelle Wascheinrichtungen umlegbar. Sämtliche anderen Positionen sind zu streichen“.* 23
- Hiermit hat die Klägerin hinreichend zum Ausdruck gebracht, dass sie zum einen konkret die Umlage der Positionen „Müllabfuhr V., Miete Rauchwarnmelder und Rauchwarnmelderservice“ beanstanden wollte und darüber hinaus auch die Umlage aller weiteren Positionen, die über die Posten „Wasserverbrauch, Allgmeinestrom, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Antenne für Hör- und Sehfunk und maschinelle Wascheinrichtungen“ hinausgehen. 24
- Der Wortlaut des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB beschreibt die inhaltlichen Anforderungen an die Mitteilung nicht. Maßgeblich ist daher der Zweck der Norm, im Interesse der Rechtssicherheit den Streitstoff zu fixieren. Dieser Zweck kann nur erreicht werden, wenn aus Sicht des Vermieters deutlich wird, worum in Zukunft noch gestritten wird. Erforderlich ist mithin eine hinreichend konkrete Rüge des Mieters, die es erlaubt, einen bestimmten Fehler der Abrechnung – wenn er denn vorliegen sollte – von anderen Fehlern zu unterscheiden. Dies setzt jedenfalls voraus, dass der Mieter mitteilt, gegen welchen Aspekt der Abrechnung er 25

sich wenden möchte. Er muss also etwa mitteilen, dass aus seiner Sicht die Höhe der Gesamtbetriebskosten einzelner, konkret bezeichneter Positionen oder der Umlagemassstab unzutreffend ist. Unzureichend ist es daher, wenn der Mieter pauschale Einwendungen gegen die Abrechnung insgesamt oder pauschale Rügen gegen einzelne Kostenpositionen erhebt (*Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 15. Aufl. 2021, BGB § 556 Rn. 444*).

Nach diesen Grundsätzen hat die Klägerin in dem Schreiben vom 19.2.2018 hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sie zum einen konkret die Umlage der Positionen „Müllabfuhr V., Miete Rauchwarnmelder und Rauchwarnmelderservice“ beanstanden wollte und darüber hinaus auch die Umlage aller weiteren Positionen, die über die Posten „Wasserverbrauch“, „Allgemeinstrom“, „Zentralheizung“, „Warmwasserversorgung“, „Antenne für Hör- und Sehfunk“ und „maschinelle Wascheinrichtungen“ hinausgehen. Diese weiteren, aus Sicht der Klägerin nicht ersatzfähigen Positionen, im Einzelnen aufzuführen, war nicht erforderlich. Vielmehr ergibt sich aus der Angabe der nach dem Mietvertrag aus Klägersicht umlagefähigen Positionen eindeutig, dass alle weiteren Positionen als nicht umlagefähig gerügt werden sollen. Zu verlangen, diese alle im Einzelnen aufzuführen, würde eine bloße Förmelerei darstellen. 26

b) Zudem hat die Klägerin auch fristgerecht innerhalb der von § 556 Abs. 3 S. 5 BGB statuierten Ausschlussfrist die durch die Beklagte in die Nebenkostenabrechnung eingestellten Vorauszahlungen der Höhe nach beanstandet. 27

Zwar wird dies in dem Schreiben des Mietervereins vom 9.1.2019 (eGA I-86 f.) nicht ausdrücklich ausgeführt. 28

Eine entsprechende (konkludente) Rüge ist aber darin zu sehen, dass die Klägerin in dem vorgenannten Schreiben mitgeteilt hat, ihrer Ansicht nach bestehe für das Jahr 2017 ein Guthaben in Höhe von 1.260,61 EUR, welches sich aus der Differenz zwischen 2.172,- EUR und 911,39 EUR errechne. 29

Dass es sich bei dem Betrag von 2.172,- EUR um die aus Klägersicht anzusetzenden Vorauszahlungen handelt, wird daran hinreichend deutlich, dass oberhalb der Berechnung des aus Klägersicht bestehenden Guthabens für das Jahr 2017 die Berechnung für weitere Jahre ab dem Jahr 2013 erfolgt, für welche die Klägerin sich eines Guthabens berührt. 30

Für das erste Jahr (2013) wird insoweit angeführt, dass die Berechnung anhand der Vorauszahlung in Höhe von 2.033,16 EUR abzüglich der umlegbaren Positionen erfolge. Hieran wird hinreichend deutlich, dass die Klägerin für das Jahr 2017 – abweichend von der Abrechnung der Beklagten - von Vorauszahlungen in Höhe von 2.172,- EUR ausgeht. 31

3. Die Positionen „**Grundsteuer**“, „**Müllabfuhr Stadt**“, „**Müllabfuhr V.**“, „**Versicherung**“ und „**Trinkwasserbeprobung**“ sind für das Jahr 2017 unstreitig nicht umlagefähig. Auch die Beklagte stellt diese in ihre Berechnung mit der Berufungsbegründung (dort auf S. 4 = eGA II-74) nicht ein. 32

4. Die Positionen „**Allgemeinstrom**“, „**Kabelfernsehen**“ und „**Heiz- und Wasserkosten**“ sind hingegen unstreitig umlagefähig. 33

Bezüglich der Position „**Abwasser**“, die in den „Heiz- und Wasserkosten“ enthalten sind, ist die Klägerin zwar der Ansicht, dass diese nicht umlagefähig seien. Sie macht deren Rückzahlung allerdings ausweislich ihres Vortrags mit Schriftsatz vom 19.3.2022 (dort auf S. 2 = eGA I-146) ausdrücklich nicht geltend. Die Position „Abwasser“ ist damit vorliegend nicht 34

Streitgegenstand.

Die Umlagefähigkeit der Positionen „**Rauchwarnmeldermiete**“ und „**Rauchwarnmelderservice**“ hat die Klägerin durch Bezugnahme auf die Rüge betreffend die Nebenkostenabrechnung 2016 zwar gerügt. In dem Schreiben des Mietervereins vom 18.2.2018 (eGA I-22) wird diese Positionen ausdrücklich beanstandet. Für das Jahr 2017 macht die Klägerin die Rückzahlung dieser Positionen, die in der Nebenkostenabrechnung unter dem Punkt „Heiz- und Wasserkosten“ enthalten sind, allerdings nicht geltend. Sie sind daher nicht Streitgegenstand. 35

5. Soweit die Umlagefähigkeit der übrigen Kostenpositionen unter den Parteien streitig ist, gilt Folgendes: 36

a) Die Kosten des „**Niederschlagswassers**“ sind für das Jahr 2017 nicht umlagefähig. 37

Eine ausdrückliche Vereinbarung enthält der Mietvertrag unter § 5 Abs. 1 hierzu nicht. Dort ist lediglich geregelt, dass Kosten „für Wasserverbrauch“ umlagefähig sind. 38

Daraus ist als eindeutige Regelung nur zu entnehmen, dass die Kosten im Zusammenhang mit dem Frischwasserbezug als Nebenkosten ausdrücklich und damit eindeutig umgelegt wurden. 39

Dazu gehören die Kosten für die Oberflächenentwässerung nicht. 40

Insoweit differenziert der Katalog in § 2 BetriebskostenVO in Ziff. 2 zwischen Wasserkosten und in Ziff. 3 Kosten der Entwässerung, zu welchen die Kosten des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers zählen (*Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete, 5. Auflage 2023 § 11 Rn. 101*). 41

Wegen dieser Differenzierung in den Katalogen zu den umlagefähigen Nebenkostenpositionen der genannten Verordnungen erfasst die Umlegung von Wasserkosten allgemein eigentlich nicht die mit der Abwasserbeseitigung verbundenen Kosten und damit die Kosten der Entwässerung (vgl. *LG P. Urt. v. 22.1.2018 – 6 O 216/17, BeckRS 2018, 15372 Rn. 24*). 42

Soweit die Beklagte mit ihrer Berufungsbegründung (dort auf S. 2 = eGA II-72) geltend macht, eine Umlagefähigkeit der Kosten des Niederschlagswassers könne im Wege der Auslegung vor dem Hintergrund angenommen werden, dass – was unstreitig ist - im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die gesamten Kosten für Frisch- und Abwasser von der Stadt P. in einem Gebührenbescheid veranschlagt und erhoben wurden, vermag dies nicht zu überzeugen. 43

Zu den Kosten des „Wasserverbrauchs“ zählt aus Sicht der Kammer schon dem Wortlaut nach nur der Bezug von Frischwasser, nicht aber die Abgeltung der Kosten des Niederschlagswassers. 44

Hinzu kommt, dass es sich – wie ausgeführt - ausweislich des Betriebskostenkatalogs um verschiedene Kostenarten handelt, auch wenn der örtliche Leistungsträger die Kosten einheitlich abrechnet (vgl. *LG P., a.a.O. mwN; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopper, 7. Aufl. 2023, BGB § 556 Rn. 101*). 45

b) Auch die Kosten für „**Gartenpflege**“ und „**Winterdienst**“ sind für das Jahr 2017 nicht umlagefähig. 46

Eine ausdrückliche Vereinbarung hierzu ist in § 5 Abs. 1 des Mietvertrags nicht enthalten. 47

Eine Umlagevereinbarung bezüglich dieser Positionen kann auch entgegen der Ansicht der Beklagten nicht darin gesehen werden, dass in § 5 des Mietvertrages die Reinigungskosten für gemeinschaftlich genutzte Grundstücksflächen auf den Mieter umgelegt worden sind. 48

Die Kosten für Gartenpflege und Winterdienst stellen eine andere Kostenposition dar als die Kosten für die Reinigung gemeinschaftlich benutzter Grundstücksflächen. 49

Dies folgt bereits daraus, dass die Kosten für „Gebäudereinigung“ und die Kosten für „Gartenpflege“ zwei unterschiedliche Kostenarten nach § 2 BetrKVO darstellen: Unter § 2 Satz 1 Nr. 9 BetrKVO fallen die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, unter § 2 Satz 1 Nr. 10 BetrKVO fallen die Kosten der Gartenpflege, zu welchen die Kosten der Schnee- und Eisbeseitigung im Winter zählen (*Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete, 5. Auflage 2023 § 11 Rn. 129*). 50

6. Umlagefähig für das Jahr 2017 sind damit lediglich die Kosten für 51

| | | |
|--------------------------|----------------------|----|
| Allgemeinstrom iHv | 19,71 EUR, | 52 |
| Kabelfernsehen iHv | 151,92 EUR und | |
| Heiz- / Wasserkosten iHv | 1.088,98 EUR, | |
| insgesamt | 1.260,61 EUR. | |

7. Die ungekürzte Nettomiete betrug im Jahr 2017 unstreitig 324,- EUR, insgesamt mithin 3.888,- EUR (12 x 324,- EUR). Zuzüglich umlagefähige Nebenkosten von 1.260,61 EUR stand der Beklagten damit gegen die Klägerin für das Jahr 2017 ohne Berücksichtigung einer Minderung ein Zahlungsanspruch in Höhe von 5.148,61 EUR zu. 53

Da Gegenstand einer Minderung die gesamte Miete, also auch der vom Mieter geschuldete Abgeltungsbetrag für die Betriebskosten ist, ist eine Minderung bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen (*Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 15. Aufl. 2021, BGB § 556 Rn. 389*). 54

Die Berechnung erfolgt nach der Rechtsprechung des BGH (*Urt. v. 13.4.2011 – VIII ZR 223/10, NJW 2011, 1806 Rn. 16*) am einfachsten dadurch, dass die von der Klägerin im Abrechnungsjahr insgesamt geleisteten Zahlungen der von ihr geschuldeten Gesamtjahresmiete (Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrags) gegenübergestellt werden. 55

Unstreitig war die Klägerin im Jahr 2017 jedenfalls zu einer Minderung in Höhe von 11 % berechtigt. 56

Soweit die Klägerin darüber hinaus für den Zeitraum ab dem 1.7.2017 eine Minderung in Höhe von 15 % geltend macht und behauptet, sämtliche Holzfenster, welche aus den 70er Jahren stammen, seien völlig marode, undicht und dringend erneuerungsbedürftig, das Fenster im Kinderzimmer lasse sich überhaupt nicht mehr öffnen, ohne dass Gefahr bestehe, dass es herausfalle und die gesamten sanitären Anlagen seien 40 Jahre alt und dringend 57

erneuerungsbedürftig, hat die Beklagte lediglich einfach bestritten, dass die Fenster marode und erneuerungsbedürftig sind. Dies war vorliegend angesichts des substantiierten Vortrags der Klägerin insbesondere zu dem Fenster im Kinderzimmer nicht ausreichend. Vielmehr wäre es der Beklagten möglich und auch zumutbar gewesen, zu den geltend gemachten Mängeln substantiiert vorzutragen, sofern sie sie bestreiten wollte.

Vor dem Hintergrund der damit als unstrittig zu behandelnden Mängel der Wohnung erscheint der Kammer eine Berechtigung der Klägerin zur Minderung in Höhe von 15 % als angemessen. 58

Unter Abzug der für das Jahr insgesamt gerechtfertigten Mietminderung von 13 % schuldete die Klägerin der Beklagten für dieses Jahr damit Zahlungen in Höhe von 4.479,29 EUR (5.148,61 EUR abzgl. 13 %). 59

Unstrittig hat die Klägerin im Jahr 2017 in den Monaten Januar bis Juni 2017 jeweils 457,46 EUR und ab dem Monat Juli 2017 jeweils 436,90 EUR gezahlt, insgesamt 5.366,16 EUR. 60

Ihr steht daher für das Jahr 2017 gegen die Beklagte ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von **886,87 EUR** zu, welcher ihr auf die Anschlussberufung hin zuzuerkennen war. 61

Die Zinsforderung ab Rechtshängigkeit ist aufgrund der Zustellung der Klageerweiterung vom 30.12.2021 am 06.01.2022 nach § 291 BGB begründet ab dem 07.01.2022. 62

II. 63

Der Klägerin stand gegen die Beklagte aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zudem ein Anspruch auf Rückzahlung von geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 631,51 **für das Jahr 2018** zu, welcher in Höhe von 36,- EUR durch die seitens der Beklagten erklärte Aufrechnung erloschen ist, sodass der Klägerin noch ein Zahlungsanspruch in Höhe von 595,51 EUR zusteht. 64

Im Einzelnen: 65

1. Die der Klägerin seitens der Beklagten erteilte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 ist ebenfalls hinsichtlich der abgerechneten „Straßenreinigungskosten“ und der „Hausmeisterkosten“ bereits formell nicht ordnungsgemäß. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen zu der Nebenkostenabrechnung 2017 vollumfänglich Bezug genommen. 66

2. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 hat die Klägerin mit Schreiben des Mietervereins vom 6.1.2020 (eGA I-148) gerügt, dass „nur die Positionen Allgemeinstrom, Gartenpflege, Kabelfernsehen und Heiz-/Wasserkosten“ umlagefähig seien. Hiermit hat sie innerhalb der von § 556 Abs. 3 S. 5 BGB statuierten Ausschlussfrist zum Ausdruck gebracht, dass sie sämtliche weiteren Betriebskosten als nicht umlagefähig rügen wollte. 67

In den damit durch die Klägerin als nicht umlagefähig gerügten Positionen sind die Kosten für die „Rauchwarnmeldermiete“ und den „Rauchwarnmelderservice“ damit nicht enthalten. Vielmehr hat die Klägerin mit dem vorzitierten Schreiben ausdrücklich ausgeführt, dass die „Heiz-/Wasserkosten“ - in welchen die Kosten für die Rauchwarnmeldermiete und den Rauchwarnmelderservice enthalten sind - umlegbar seien. Es fehlt daher insoweit – wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - an einer fristgerechten Rüge iSv § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB. 68

Selbiges gilt für die Kosten der „Gartenpflege“. Auch diese hat die Klägerin mit Schreiben vom 6.1.2020 – wie dargelegt - ausdrücklich als ersatzfähig angeführt.

3. Die Positionen „**Grundsteuer**“, „**Müllabfuhr Stadt**“, „**Müllabfuhr V.**“ und „**Versicherung**“ sind unstreitig nicht umlagefähig. Auch die Beklagte stellt diese in ihre Berechnung mit Schriftsatz vom 1.4.2022 (dort auf S. 2 = eGA I-190) nicht ein. 70

4. Die Umlagefähigkeit der Positionen „**Kabelfernsehen**“, „**Allgemeinstrom**“ und „**Heiz- / Wasserkosten**“ (letztere jedoch ohne die Positionen „Rauchwarnmeldermiete“ und „Rauchwarnmelderservice“) ist hingegen unstreitig. Soweit die Klägerin im Rahmen des vorliegenden Rechtsstreits die Umlagefähigkeit der Positionen „Rauchwarnmeldermiete“ und „Rauchwarnmelderservice“ bestreitet, wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen; es fehlt insoweit an einer fristgerechten Rüge iSv § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB. 71

Bezüglich der Position „**Abwasser**“, die in den „Heiz- und Wasserkosten“ enthalten ist, ist die Klägerin zwar der Ansicht, dass diese nicht umlagefähig sei. Sie macht insoweit aber keine Rückzahlung geltend, so dass die Abwasserkosten nicht Streitgegenstand sind. 72

5. Soweit die Umlagefähigkeit der Kosten für „**Niederschlagswasser**“ unter den Parteien streitig ist, wird auf die obigen Ausführungen zu der Nebenkostenabrechnung 2017 Bezug genommen. Hinsichtlich dieser Kostenposition fehlt es an einer Umlagevereinbarung. 73

6. Umlagefähig für das Jahr 2018 sind damit lediglich die Kosten für 74

| | | |
|--------------------------|---------------------|----|
| Allgemeinstrom iHv | 20,86 EUR | 75 |
| Gartenpflege iHv | 109,25 EUR | |
| Kabelfernsehen iHv | 154,08 EUR | |
| Heiz- / Wasserkosten iHv | 1.256,30 EUR | |
| insgesamt | 1.540,49 EUR | |

Eine Minderung der Bruttomiete stellt für das Jahr 2018 keine der Parteien in ihre Berechnung ein. Auch das Amtsgericht hat eine solche nicht vorgenommen, was durch die Klägerin mit ihrer Anschlussberufung nicht beanstandet wird. 76

Eine Minderung ist damit für das Jahr 2018 nicht anzusetzen. 77

Den umlagefähigen Nebenkosten von 1.540,49 EUR stehen unstreitig geleistete Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von 2.172,- EUR gegenüber, so dass der Klägerin – wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat - ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von **631,51 EUR** zustand. 78

Diese Forderung ist teilweise in Höhe von 36,- EUR durch die seitens der Beklagten erklärte Aufrechnung erloschen, § 389 BGB. 79

a) Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom 1.4.2022 (dort auf S. 2 = eGA I-190) die Aufrechnung mit einem behaupteten Rückforderungsanspruch in Höhe von 59,13 EUR aus der Nebenkostenabrechnung 2017 erklärt hat, handelt es sich aus Sicht der Kammer nicht 80

| | |
|---|----|
| um eine hilfsweise Aufrechnung, sondern um eine Primäraufrechnung, da auch die Beklagte (a.a.O.) von einem Rückforderungsanspruch der Klägerin in Höhe von 473,51 EUR ausgeht. | |
| Die so zu verstehende Aufrechnung hat allerdings keinen Erfolg. | 81 |
| Ein Rückforderungsanspruch (gemeint ist erkennbar ein Nachforderungsanspruch) der Beklagten ist insoweit nicht ersichtlich; vielmehr steht für das Jahr 2017 – wie oben ausgeführt – der Klägerin gegen die Beklagte ein Rückzahlungsanspruch zu. | 82 |
| b) Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom 1.4.2022 (dort auf S. 2 = eGA I-190) die hilfsweise Aufrechnung mit einem Rückforderungsanspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2018 in Höhe von 473,51 EUR erklärt hat, geht die Kammer davon aus, dass es sich um ein Versehen handelt. | 83 |
| Auch nach dem eigenen Vortrag der Beklagten steht aus der Abrechnung 2018 der Klägerin ein Rückzahlungsanspruch in dieser Höhe zu und nicht etwa der Beklagten ein Nachzahlungsanspruch. | 84 |
| c) Soweit die Beklagte mit der Berufungsbegründung (dort auf S. 5 = eGA II-75) erstmals die Aufrechnung mit einer behaupteten Gegenforderung auf Rückzahlung von 1.084,50 EUR erklärt hat, hat diese Aufrechnung nur teilweise in Höhe von 36,- EUR Erfolg. | 85 |
| Den Betrag von 1.084,50 EUR hat die Beklagte unstreitig am 1.7.2021 aufgrund Schreibens vom 9.6.2021 (Anlage A8 = eGA I-215) an die Klägerin gezahlt. | 86 |
| Nach dem Vortrag der Beklagten soll die Zahlung trotz der eindeutigen Erklärung aus dem vorgenannten Schreiben, wonach es sich um das Guthaben aus der Abrechnung <u>2019</u> handele, auf die Abrechnung für <u>2016</u> erfolgt sein. Dies korrespondiert mit dem Umstand, dass es sich bei dem gezahlten Betrag exakt um die Summe handelt, deren Rückzahlung die Klägerin erstinstanzlich für das Jahr 2016 geltend gemacht hat. | 87 |
| Davon geht offenbar auch die Klägerin letztlich aus. Diese hat im Hinblick auf die vorgenannte Zahlung den vormaligen Klageantrag zu1) in der Hauptsache hinsichtlich der Hauptforderung für erledigt erklärt. | 88 |
| In Höhe von 1.048,50 EUR stand der Klägerin insoweit ein Rückzahlungsanspruch für das Jahr 2016 zu. Auf die unten stehenden Ausführungen unter C. wird insoweit Bezug genommen. Dieser Anspruch ist durch die Zahlung der Beklagten, welche die Forderung der Klägerin betragsmäßig überstieg, erloschen. Ein Rückforderungsanspruch der Beklagten ist insoweit nicht ersichtlich. Die Zahlung erfolgte mit Rechtsgrund. Ein erklärter Vorbehalt ist entgegen der Ansicht der Beklagten aus dem Schreiben vom 9.6.2021 nicht ersichtlich. | 89 |
| Ein Rückforderungsanspruch stand der Beklagten gegen die Klägerin allerdings in Höhe des Differenzbetrags von 36,- EUR (1.084,50 abzgl. 1.048,38 EUR) zu. Diesen Betrag hat die Beklagte ohne Rechtsgrund geleistet, weshalb sie seine Rückzahlung verlangen kann. Ein Ausschluss nach § 814 Alt. 1 BGB ist nicht ersichtlich. | 90 |
| Mit diesem Betrag von 36,- EUR hat die Beklagte wirksam die Aufrechnung erklärt, sodass die Forderung der Klägerin in Höhe von 631,51 EUR in entsprechender Höhe erloschen ist und der Klägerin damit nur noch ein Zahlungsanspruch in Höhe von 595,51 EUR zusteht. | 91 |
| Die Zinsforderung ab Rechtshängigkeit besteht nach § 291 BGB aufgrund der am 21.3.2022 erfolgten Zustellung der Klageerweiterung ab dem 22.3.2022. | 92 |

| | |
|---|-----|
| Die Berufung der Beklagten hat damit lediglich in Höhe eines Betrages von 36,- EUR Erfolg. | 93 |
| C. | 94 |
| Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 91 a Abs. 1 ZPO. | 95 |
| Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich der mit dem ursprünglichen Klageantrag zu 1) geltend gemachten Hauptforderung übereinstimmend teilweise für erledigt erklärt haben, ist über die Kosten des Rechtsstreits insoweit nach § 91 a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. | 96 |
| Dem entspricht es, die Kosten des Rechtsstreits insoweit der Beklagten aufzuerlegen, da die Klägerin mit ihrem insoweit geltend gemachten Rückzahlungsanspruch betreffend die Nebenkostenvorauszahlungen für das Jahr 2016 ganz überwiegend obsiegt hätte. | 97 |
| Der Klägerin stand gegen die Beklagte der mit dem Klageantrag zu 1) geltend gemachte Anspruch in Höhe von 1.084,50 EUR teilweise in Höhe von 1.048,38 EUR zu. | 98 |
| 1. Die der Klägerin seitens der Beklagten erteilte Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 ist ebenfalls hinsichtlich der abgerechneten „Straßenreinigungskosten“ und der „Hausmeisterkosten“ – wie auch die Nebenkostenabrechnungen für die Jahr 2017 und 2018 - bereits formell nicht ordnungsgemäß. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen vollumfänglich Bezug genommen. | 99 |
| 2. Hinsichtlich der Abrechnung für das Jahr 2016 hat die Klägerin mit Schreiben des Mietervereins vom 19.2.2018 (eGA I-22) innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB gerügt, dass die Umlagen „ Müllabfuhr V. “, „ Miete Rauchwarnmelder “ und „ Rauchwarnmelderservice “ nicht umlagefähig seien und aufgrund der mietvertraglichen Regelungen nur die Positionen „Wasserverbrauch, Allgemeinstrom, Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Antenne für Hör- und Sehfunk und maschinelle Wascheinrichtungen“ umlegbar seien. Hiermit hat sie konkludent zum Ausdruck gebracht, alle weiteren Positionen als nicht umlagefähig zu rügen. | 100 |
| Zudem hat die Klägerin mit dem vorgenannten Schreiben für das Jahr 2016 ausdrücklich die Höhe der abgerechneten Vorauszahlungen gerügt und beanstandet, dass diese 2.172,- EUR betragen hätten. | 101 |
| 3. Die Positionen „ Grundsteuer “, „ Müllabfuhr Stadt “, „ Müllabfuhr V. “ und „ Versicherung “ sind nach dem unbestrittenen Vortrag der Klägerin nicht umlagefähig. | 102 |
| 4. Die Umlagefähigkeit der Positionen „ Allgemeinstrom “, „ Kabelfernsehen “ und „ Heiz- und Wasserkosten “ ist unter den Parteien unstrittig. | 103 |
| Bezüglich der Position „ Abwasser “, die in den „Heiz- und Wasserkosten“ enthalten sind, ist die Klägerin zwar der Ansicht, dass diese nicht umlagefähig seien. Sie macht insoweit aber keinen Rückzahlungsanspruch geltend, sodass die Abwasserkosten nicht Streitgegenstand sind. | 104 |
| Ob die Kosten für „ Rauchwarnmeldermiete “ und „ Rauchwarnmelderservice “ ersatzfähig sind, ist unter den Parteien für das Jahr 2016 zwar streitig. Die Klägerin hat diese Positionen mit Schreiben des Mietervereins vom 19.2.2018 auch als nicht umlagefähig gerügt. Sie macht die Rückzahlung dieser Positionen, die in der Nebenkostenabrechnung unter dem Punkt | 105 |

„Heiz- und Wasserkosten“ enthalten sind, mit der Klage allerdings nicht geltend, sondern stellt in ihre diesbezügliche Berechnung mit der Klageschrift (dort auf S. 2 = eGA I-2) den Gesamtbetrag der „Heiz- und Wasserkosten“ von 1.092,83 EUR als umlagefähig ein. Diese Positionen sind damit nicht Streitgegenstand.

5. Soweit die Umlagefähigkeit der Kosten für „**Niederschlagswasser**“, „**Gartenpflege**“ und „**Winterdienst**“ unter den Parteien streitig ist, wird auf die obigen Ausführungen zu der Nebenkostenabrechnung 2017 Bezug genommen. Hinsichtlich dieser Kostenpositionen fehlt es an einer Umlagevereinbarung. 106

6. Umlagefähig für das Jahr 2016 sind damit lediglich die Kosten für 107

| | | |
|--------------------------|---------------------|-----|
| Allgemeinstrom iHv | 19,91 EUR | 108 |
| Kabelfernsehen iHv | 149,76 EUR | |
| Heiz- / Wasserkosten iHv | 1.092,83 EUR | |
| insgesamt | 1.262,50 EUR | |

Abzüglich der für das Jahr 2016 von der Klägerin unstreitig geltend gemachten Minderung in Höhe von 11 % - mithin 138,88 EUR - stehen der Beklagten damit Nebenkostenzahlungen in Höhe von 1.123,62 EUR zu. 109

Nach dem durch die Beklagte nicht bestrittenen – und damit als unstreitig zu behandelnden - Vortrag der Klägerin stehen dieser Forderung Vorauszahlungen in Höhe von 2.172,- EUR gegenüber, sodass der Klägerin im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von **1.048,38 EUR** zustand. 110

7. Dieser Anspruch der Klägerin war auch nicht verjährt. 111

Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 wurde der Klägerin am 6.12.2017 erteilt. Die dreijährige Verjährungsfrist begann damit mit Schluss des Jahres 2017 zu laufen, § 199 Abs. 1 BGB. Die Klage ging am 29.12.2020 bei Gericht ein und hat damit die Verjährung gehemmt, § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB. 112

Der Klägerin stand im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 1.048,38 EUR zu, sodass der Klageantrag zu 1), mit welchem die Klägerin die Zahlung von 1.084,50 EUR begehrt hat, ganz überwiegend begründet war. Es erscheint der Kammer insoweit aufgrund der nur geringfügigen Zuvielforderung als angemessen, die Kosten des erledigten Teils insgesamt der Beklagten aufzuerlegen. 113

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. 114

D. 115

Die Zulassung der Revision war nicht veranlasst, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. 116

