
Datum: 13.10.2021
Gericht: Amtsgericht Höxter
Spruchkörper: Zivilgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 C 154/21
ECLI: ECLI:DE:AGHX1:2021:1013.10C154.21.00

Schlagworte: Nebenkostenabrechnung, Betriebskostenabrechnung, Belegeinsicht, Erfüllungsort

Leitsätze:

Eine Belegeinsicht des Mieters in den Räumlichkeiten des Vermieters ist unzumutbar, wenn die Räumlichkeiten 65 km von der Wohnung des Mieters entfernt sind.

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 495 a, 313 a ZPO abgesehen.

2

Entscheidungsgründe:

3

Die Klage ist zulässig aber unbegründet. Dem Kläger steht gegen die Beklagten der geltend gemachte Zahlungsanspruch insgesamt nicht zu.

4

Der Kläger begehrt aus einem beendeten Mietverhältnis die anteilige Miete für August 2020 sowie einen Nebenkostenabrechnungssaldo für das Jahr 2020 erstattet.

5

Ein Anspruch auf die anteilige Miete für den Monat August 2020 besteht nicht. Die Beklagten haben das Mietverhältnis mit Schreiben vom 22.04.2020 zum Ablauf des Monats Juli 2020

6

wirksam gekündigt. Soweit der Kläger den rechtzeitigen Zugang der schriftlichen Kündigung bestreitet, gründet die Überzeugung des Gerichts von der Rechtzeitigkeit des Zugangs auf dem vorgelegten Sendungsbeleg, nach welchem die Zustellung am 24.04.2020 erfolgte. Soweit der Kläger meint, der Sendungsbeleg beweise lediglich, dass die Beklagten irgendetwas verschickt hätten, geht er fehl. Denn anders als der Einlieferungsbeleg beweist der Sendungsbeleg auch den Zugang. Bei dieser Sachlage hätte der Kläger darlegen können und müssen, was ihm denn anderes als die Kündigung am 24.04.2020 zugegangen ist. Hierzu fehlt es an jeglichem Vortrag. Da Einlieferungs- und Sendungsbeleg die identische Sendungsnummer enthalten, steht für das Gericht der Zugang fest. Soweit der Kläger das Schreiben trotz fristgerechten Zugangs mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme tatsächlich nicht erhalten hat, ließe sich dies mit seinem Umzug erklären, für dessen Folgen indes nicht die Beklagten, sondern der Kläger haftet.

Selbst wenn man mit dem Kläger nach wie vor Zweifel am rechtzeitigen Zugang mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der Kündigung hätte, führte dies zu keinem anderen Ergebnis. Denn es ist unstreitig, dass die Beklagten die Kündigung (zusätzlich) am 23.04.2020 per E-Mail an den Kläger versandt haben. Damit hatte dieser sowohl die Möglichkeit der rechtzeitigen Kenntnisnahme von der Kündigung, als auch die Obliegenheit, die Beklagten so rechtzeitig darauf hinzuweisen, dass er die Kündigung per E-Mail wegen Formmangels nicht akzeptiere, dass die Beklagten für den rechtzeitigen Zugang einer schriftlichen Kündigung noch hätten Sorge tragen können. Hierzu hätte zwischen dem 23.04.2021 und dem dritten Werktag des Folgemonats ein Zeitraum von 11 Tagen zur Verfügung gestanden. Dass der Kläger die Kündigung per E-Mail erst nach Ablauf des dritten Werktags des Folgemonats wegen fehlender Schriftform zurückwies, lässt sein Berufen auf die fehlende Schriftform der Kündigung als treuwidrig erscheinen.

Dem Kläger steht auch ein Anspruch auf Erstattung des Nebenkostenabrechnungssaldos nicht zu. Insofern leidet die Nebenkostenabrechnung zunächst daran, dass ein falscher Nutzungszeitraum zugrunde gelegt wurde, denn das Mietverhältnis endete nicht erst zum 09.08.2021, sondern bereits zum 31.07.2021. Die Beklagten bestreiten im Übrigen die Umlagefähigkeit der Rauchmelder- und Hausmeisterkosten sowie den Anfall der Kosten. Hierzu hat der Kläger weder schlüssig vorgetragen, noch tauglichen Beweis angeboten. Soweit der Kläger einen Pauschalvertrag mit einem Hausmeister behauptet, hat er weder den – bestrittenen – Vertrag noch die Zahlungsbelege vorgelegt. Das einfache Bestreiten der Beklagten ist zulässig. Der Kläger kann die Beklagten insbesondere nicht auf eine Belegeinsicht in seinen Räumlichkeiten verweisen. Denn zwischen der Wohnung in der D in I und den Räumlichkeiten des Klägers in Q liegt eine Strecke von 65 km. Diese zwecks Belegprüfung zurückzulegen, ist den Beklagten nicht zumutbar. In der Rechtsprechung ist – jedenfalls für den Fall des Bestehens einer anderen Einsichtnahmemöglichkeit – bereits eine Entfernung von 16 km als unzumutbar eingestuft worden, vgl. AG Dortmund, Urteil vom 03.02.2015, Az. 423 C 8722/14, zitiert nach juris. Für einen Entfernung von 65 km ist vor dem Hintergrund des verhältnismäßig geringen Aufwands, der mit der Anfertigung und Übersendung der Belegkopien für den Kläger verbunden ist, jedenfalls von der Unzumutbarkeit der Einsichtnahme in die Belege durch die Beklagten in den Räumlichkeiten des Klägers auszugehen.

Da es dem Kläger nach zulässigem Bestreiten durch die Beklagten nicht gelungen ist, den tatsächlichen Anfall der in Rechnung gestellten Kosten zu belegen, war die Klage nicht als (mangels Fälligkeit) derzeit unbegründet, sondern als unbegründet abzuweisen.

7

8

9

10

Mangels Hauptforderung fehlt es auch an den für eine Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten erforderlichen Voraussetzungen des Verzuges.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 713 ZPO. 11

Rechtsbehelfsbelehrung: 12

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 13

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 14

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 15

Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 16

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen. 17

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 18

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 19