



**Amtsgericht Neustadt am Rübenberge, Urteil vom 01.08.2017, Az.
40 C 330/17**

Tatbestand:

1Die Kläger begehren von den Beklagten die Zahlung rückständigen Mietzinses.

2Zwischen den Parteien besteht seit dem 01.04.2013 ein Mietverhältnis für die Erdgeschosswohnung in der H.-straße ... in W. Vereinbart ist eine Kaltmiete von 640 € sowie eine Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 115 € im Monat, also eine Gesamtmiete von 755 €/Monat.

3Im April 2016 zahlten die Beklagten statt der vereinbarten 755 € lediglich 655 € und von Mai 2016 bis einschließlich März 2017 nur jeweils die Kaltmiete in Höhe von 640 €.

4In den Wintermonaten waren seit Herbst 2014 Mäuse in den Zwischendecken, weshalb es krabbelte und kratzte. Darüber hinaus war in einer Ecke des Treppenaufgangs eine Flüssigkeit die Wand herabgeflossen, deren genauer Ursprung zwischen den Parteien streitig ist. Hierfür wurde über die Jahre insgesamt 6 Mal ein Schädlingsbekämpfer von den Klägern beauftragt.

5Die Beklagten verlangten von den Klägern für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2013–2015 am 28.01.2016 Belegeinsicht. Es kam im Folgenden zu Verzögerungen diesbezüglich, eine vollständige Belegeinsicht erfolgte erst am 24.11.2016.

6Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagten hätten die Vorauszahlungen unberechtigtweise einbehalten. Aus den Betriebskostenabrechnungen stünden den Beklagten folgende Guthaben zu: für 2013 90,11 €, für 2014 84,87 € und für 2015 340,07 €. Diese seien mit dem Rückstand von insgesamt 1.365,00 € in Abzug gebracht worden. Die Mäuse seien vom Schädlingsbekämpfer jedes Mal restlos beseitigt worden und sämtliche Löcher verschlossen worden. Eine erneute Rückkehr der Nagetiere sei auf falsches Verhalten der Beklagten zurückzuführen, insbesondere ein öfter vorkommendes längeres Offenstehen der Haustür.

7Die Kläger beantragen,

1.Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 849,95 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz ab dem 05.03.2017 zu zahlen.

2.Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 242,76 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

8Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

9Die Beklagten sind der Ansicht, berechtigterweise die Miete gemindert und die Betriebskostenvorauszahlung einbehalten zu haben. Trotz mehrfacher Beseitigungsversuche durch die Kläger kämen die Mäuse jeden Winter wieder. Von den Klägern sei ihnen gesagt worden, dass man da nichts machen könne und dies hinzunehmen sei. Für den Zeitraum Dezember 2016 bis April 2017 sei die Miete um 6,5 %, also 50 €/Monat gemindert. Die Betriebskostenvorauszahlungen von Mai 2016 bis März 2017 in Höhe von 115 €/Monat seien wegen fehlerhafter Betriebskostenabrechnungen bzw. fehlender Belegeinsicht einbehalten worden. So sei der Umlageschlüssel fälschlicherweise nach Miteigentumsanteilen und nicht nach Wohnfläche berechnet, außerdem tauchten in den Abrechnungen Kostenpositionen auf die nicht vereinbart wurden bzw. nicht umlagefähig seien. Insbesondere die Postionen Winterdienst, Reparaturen und Gartenpflege seien falsch. Nach eigener Korrektur der einzelnen Abrechnungen wiesen diese jeweils höhere Guthaben auf, nämlich 274,21 Euro für das Jahr 2013, 277,01 € für das Jahr 2014 und 377,03 € für das Jahr 2015, mit denen die Beklagten die Aufrechnung erklären. Ferner seien den Beklagten zur Abwehr der unberechtigten Ansprüche der Kläger nebst Korrekturberechnung der Betriebskostenabrechnungen außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 242,76 € entstanden, mit denen ebenfalls die Aufrechnung erklärt werde.

10Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 3.7.2017 (Bl. 105 f. d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

11Die zulässige Klage ist unbegründet.

12Der Anspruch der Kläger auf Zahlung des monatlichen Nettomietzinses war im Zeitraum Dezember 2016 bis April 2017 gemäß § 536 BGB um 6,5 % (= 50,00 €) gemindert.

13Dass es in der streitbefangenen Wohnung jeden Winter erneut nicht unerhebliche Probleme mit Mäusen gab, ist zwischen den Parteien unstreitig. Mäuse in den Zwischendecken stellen einen Mangel im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB dar. Mäuse und Ratten beeinträchtigen den Nutz- und Wohnwert einer Mietsache (Amtsgericht Bremen, NJW 1998, S. 3282). Ein ständiges Krabbeln und Kratzen in der Decke stört die Nachtruhe, Mäuseurin in der Zwischendecke stellt eine Geruchsbelästigung dar, der sich kaum beheben lässt, Exkremente in der Wohnung sind unhygienisch und dazu geht von Mäusen auch eine gewisse Gefahr für die Gesundheit aus.

14Es liegt insoweit auch kein Verschulden des Vermieters vor. Zwar hatten die Kläger bereits mehrfach einen Schädlingsbekämpfer beauftragt, doch wenn im nächsten Winter wieder Mäuse in den Zwischendecken sind, muss auch nun wieder ein solcher beauftragt werden. Hier kann allgemein erwartet werden, dass der Vermieter in Erfüllung der ihn betreffenden Pflicht unverzüglich tätig wird, dem Mieter insoweit den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache ohne diese Hausgenossen zu gewährleisten (AG Brandenburg, Urteil vom 6.8.2001 – 32 C 520/00, Rn. 15, juris). Dass nach der Beauftragung des Schädlingsbekämpfers vorerst alle Mäuse beseitigt schienen, kann nicht automatisch bedeuten, dass ein erneutes Auftreten der Nagetiere auf ein nachlässiges Verhalten der Beklagten zurückzuführen ist, denn das Auftreten eines solchen Befalls zu einem bestimmten Zeitpunkt kann von einer Vielzahl von Faktoren abhängen, die insbesondere die jeweiligen Witterungsverhältnisse oder auch die sonstigen Lebensbedingungen der Mäuse betreffen (AG Brandenburg, Urteil vom 06. August 2001 – 32 C 520/00 –, Rn. 16, juris). Für lebensfremd hält das Gericht das Argument der Kläger, die Mäuse seien ins Haus gelangt, weil die Beklagten für längere Zeit die Tür hätten offen stehen

lassen, da sich die Mäuse nicht direkt in der Wohnung, sondern in der Zwischendecke aufhielten.

15Aufgrund des Mangels im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB haben die Beklagten die Miete zu recht gemindert. Dafür erscheint die Höhe von 6,5 % angemessen.

16Die Beklagten hatten aufgrund der fehlenden Belege ein Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 bezüglich der Nebenkosten in Höhe von 115 €/Monat ab Mai 2016.

17Erteilt der Vermieter entgegen den vertraglichen Vereinbarungen keine Betriebskostenabrechnung, so hat der Mieter bei fortbestehendem Mietverhältnis ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 BGB hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen und zwar bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters. Dasselbe gilt auch, wenn der Vermieter zwar abgerechnet hat, aber die Belegeinsicht verweigert (Blank/Börstinghaus, Miete, § 556, Rn. 243, 5. Auflage). Dies muss zwingend auch dann gelten, wenn der Vermieter die Belegeinsicht zwar grundsätzlich ermöglicht, jedoch bloß unvollständige Belege einreicht. In diesem Fall ist es dem Mieter gleichsam unmöglich die Betriebskostenabrechnungen nachzuvollziehen.

18Die Beklagten hatten am 28.01.2016 erstmals Belegeinsicht gefordert. Am ersten Termin wurden die Belege unvollständig vorgelegt. Nach mehrfacher Aufforderung wurden dann die restlichen Belege erst am 28.11.2016 vorgelegt. Erst zu diesem Zeitpunkt ist das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten erloschen.

19Die verbleibende Forderung der Kläger in Höhe von 599,95 € ist durch Aufrechnung der Beklagten gemäß § 389 BGB erloschen.

20Für die Betriebskostenabrechnung für 2013 steht den Beklagten ein Guthaben in Höhe von 274,21 € zu, mithin 184,10 € mehr, als die Beklagten bereits in Abzug gebracht haben.

21Die Einwendungen bezüglich der Betriebskostenabrechnung für 2013 sind nicht bereits verjährt.

22Zwar machen die Kläger geltend, die Abrechnung sei den Beklagten bereits am 17.06.2014 zugestellt worden, hierfür tragen sie jedoch die Beweislast. Einen Beweis haben die Kläger jedoch nicht angeboten, sodass zugunsten der Beklagten davon ausgegangen werden muss, dass die Abrechnung den Beklagten erst im Dezember 2015 durch den Kläger M. überreicht wurde.

23Gem. § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

24Da die Abrechnung den Beklagten erst im Dezember 2015 zugegangen ist, waren die Einwendungen der Beklagten nicht verjährt.

25Die Betriebskostenabrechnung für 2013 rechnet neben anderen Positionen Winterdienst und Gartenpflege ab. Beides ist jedoch nicht im Mietvertrag genannt. Die Gartenpflege war zwar ursprünglich in der Betriebskostenverordnung unter § 2 Nr. 10 aufgeführt, dieser Punkt wurde jedoch neben einigen weiteren aus dem Vertrag gestrichen. Es obliegt gemäß § 17 des Mietvertrags unter anderem die Gartenpflege sowie die Schnee- und Glatteisbeseitigung des öffentlichen Fußweges, Hauseingangsbereichs und des zugewiesenen Stellplatzes allein dem

Mieter und kann damit nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die Abrechnung vom Winterdienst in Höhe von 71,07 € und der Gartenpflege in Höhe von 111,89 € erfolgt unberechtigter Weise und sind von der Rechnung in Abzug zu bringen. Ebenfalls in Abzug zu bringen ist die Position der Heizungswartung in Höhe von 62,48 €. Diese war ursprünglich ebenfalls in der Betriebskostenverordnung unter § 2 Nr. 4 aufgeführt, wurde jedoch ebenfalls gestrichen. Dahingehende Kosten sind daher vom Mieter direkt zu tragen und können ebenfalls nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden.

26Im vorliegenden Bescheid über die Wasserkosten für die Hauptstraße 65 a sind als Wasser-/Abwasserkosten statt 535,46 € lediglich 389,45 € ausgewiesen. Auch insofern muss eine Korrektur erfolgen.

27Für 2014 ergibt sich ein Guthaben der Beklagten in Höhe von 277,01 €, mithin 192,14 € mehr, als die Beklagten bereits in Abzug gebracht haben.

28Es sind wieder die Positionen Winterdienst (33,60 €) sowie Gartenpflege (133,54 €) von der Rechnung in Abzug zu bringen.

29Die Position Reparaturen ist im Mietvertrag in § 10 enthalten. Danach trägt der Mieter die Kosten für Bagatellschäden ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu einer Höhe von 150 €, maximal 300 € im Jahr. Dies kann auch über die Betriebskosten abgerechnet werden. Die dafür berechneten 24,99 € sind von dem von den Beklagten geltend gemachten Guthaben in Abzug zu bringen.

30Den Beklagten steht aus der Betriebskostenabrechnung für 2015 statt 340,07 € ein Guthaben von 377,03 € zu. Hier wurde wieder fälschlicherweise der Winterdienst mit 36,96 € beziffert.

31Da vertraglich kein Umlageschlüssel vereinbart wurde, gilt die gesetzliche Regelung des § 556 a BGB. Danach sind die Betriebskosten in diesem Fall nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, sofern es nicht um solche geht, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung des Mieters abhängt.

32Bisher erfolgte die Umlegung nach Miteigentumsanteilen.

33Da der Umlageschlüssel der Miteigentumsanteile in der Nebenkostenabrechnung als solcher gesetzlich nicht bestimmt ist, sondern von den Mietparteien frei vereinbart werden kann, ist eine solche Vereinbarung folglich auch Wirksamkeitsvoraussetzung für die Umlage nach Miteigentumsanteilen.

34Es muss also zunächst im Mietvertrag vereinbart sein, dass der Mieter die Nebenkosten trägt. Dies ist hier der Fall (§ 2 des Mietvertrags). Außerdem muss ebenso im Mietvertrag vereinbart sein, dass die Nebenkosten ganz oder teilweise nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden und für welche Nebenkosten dies gelten soll. Eine solche Vereinbarung wurde in den Mietvertrag nicht aufgenommen. Insofern ist auch nicht nachzuvollziehen, ob die Miteigentumsanteile, wie die Kläger behaupten, tatsächlich nach Wohnfläche berechnet werden, da die Berechnung von Wohnungseigentümergeinschaft zu Wohnungseigentümergeinschaft unterschiedlich sein kann, und teilweise auch starr nach Wohnung berechnet wird.

35Es muss somit der gesetzliche Umlageschlüssel des § 556 a BGB gelten.

36Die verbleibende Forderung in Höhe von 186,75 € ist durch Aufrechnung der Beklagten mit ihrem Schadensersatzanspruch erloschen. Für die eigenständig korrigierten Betriebskostenabrechnungen durch die Beklagten sowie die Abwehr der unberechtigten Forderungen der Kläger sind den Beklagten Rechtsanwaltskosten in Höhe von 242,76 € entstanden. Diese haben die Kläger gem. §§ 280, 241 BGB zu ersetzen.

37Da bereits die Hauptforderung unbegründet ist, besteht auch kein Anspruch auf Ersatz von Zinsen oder vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten.

38Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

39Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

40Die Festsetzung des Streitwertes fußt auf § 3 ZPO unter Berücksichtigung von §§ 43, 45 Abs. 3 GKG. Insoweit war die Aufrechnung streitwerterhöhend zu berücksichtigen.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

> > Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de