



**Amtsgericht Hanau, Urteil vom 11.04.2025, Az.
32 C 37/24**

Tatbestand:

1 Die Kläger begehren bzw. beehrten als Vermieter von der beklagten Mieterin Mietzahlungen sowie die Rückgabe der Wohnung.

2 Die Parteien haben mit Mietvertrag vom 03.02.2015 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung geschlossen. Die vertraglich vereinbarte Miete betrug zunächst netto 480,00 € zzgl. 50,00 € Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Aufgrund eines Vergleichs vor dem Amtsgericht Hanau (Az. 30 C 98/22) erhöhte sich die monatliche Nettomiete ab dem 01.08.2022 auf 553,00 €. Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erhöhten sich zwischenzeitlich unstreitig auf 120,00 €, so dass eine Gesamtbruttomiete von 673,00 € geschuldet war.

3 Mit E-Mail vom 2.7.2023 (Anl. K3, Bl. 12 d.A.) erklärte die Beklagte die Herabsetzung der Vorauszahlungen von 120,00 € auf 50,00 €.

4 Von März 2021 bis Juni 2023 hat die Beklagte monatlich 53,00 € und seit Juli 2023 monatlich 123,00 € weniger geleistet (gegenüber einer Bruttomiete von 673,00 €).

5 Die Betriebskostenabrechnung 2023 (Bl. 86 d.A.) weist eine Nachforderung in Höhe von 600,88 € aus.

6 Die Kläger haben mit Anwaltsschreiben vom 08.12.2023 die außerordentliche fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung erklärt.

7 Die Kläger haben zunächst Klage auf Rückgabe der Wohnung sowie Zahlung vorgerichtlicher Kosten erhoben. Mit Schriftsatz vom 14.4.2024 haben Sie die Klage erweitert auf Zahlung der nicht geleisteten Mietanteile sowie eines Teils der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2023 in Höhe von 133,14 € (nach Verrechnung der von der Beklagten geleisteten Kautions von 467,74 € im Übrigen), insgesamt in Höhe von 3.088,14 €.

8 Nach Rückgabe der Wohnung am 31.7.2024 haben die Parteien die Räumungsklage übereinstimmend für erledigt erklärt.

9 Die Parteien unterzeichneten bei Rückgabe ein Protokoll über den Zustand der Wohnung, das keine Mängel aufweist (Anl. K7, Bl. 212 d.A.).

10 Die Kläger beantragen nunmehr noch,

die Beklagte zu verurteilen, an die Kläger 3.088,14 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem aus jeweils 53,00 € seit dem 10.3., 10.4., 10.5.,

10.6., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10., 10.11. und 10.12.2021, 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10., 10.11. und 10.12.2022, 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10., 10.11. und 10.12.2023, 10.1., 10.2. und 10.3.2024, aus monatlich 70,00 € seit dem 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5. und 10.6.2024, aus 574,00 € seit dem 10.06.2024 sowie aus 133,14 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

die Beklagte weiterhin zu verurteilen, an die Kläger vorgerichtliche Kosten in Höhe von 448,39 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit 01.01.2024 zu zahlen.

11 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

12 Sie rügt die Unrichtigkeit mehrerer Betriebskostenabrechnungen. Sie trägt weiterhin vor, dass in der Abstellkammer der Wohnung seit März 2016 Wasser durch das Dach eingetreten und den Kamin sowie daran angrenzende Ecken mit Feuchtigkeit durchsetzt habe, was zu einer erheblichen Schimmelbildung geführt habe. Durch die Kläger im Dezember 2018 am Dach vorgenommene Abdichtungsmaßnahmen hätten keine Abhilfe geschaffen. Aufgrund der Feuchtigkeitsbildung sei es zudem auch zu erheblichen Geruchsbelästigungen gekommen. Zudem hätten die Gegensprechanlage und ein Rollladen nicht funktioniert. Sie macht zudem Gegenansprüche in Höhe von 500,00 € im Weg der Aufrechnung geltend, weil sie von ihr eingebautes Laminat in der Wohnung gelassen hat. Zudem erhebt sie den Einwand der Verjährung.

Entscheidungsgründe:

13 Die zulässige Klage ist überwiegend begründet, im Übrigen unbegründet.

14 Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der von der Beklagten nicht geleisteten Mieten gem. § 535 Abs. 2 BGB.

15 Die Miete war während der Mietzeit nicht gem. § 536 Abs. 1 BGB gemindert. Die Beklagte trägt vor, die von ihr behaupteten Mängel hätten die gesamte streitgegenständliche Zeit über bis zur Rückgabe der Wohnung bestanden, ebenso auch vor März 2021, weshalb auch die klägerseitigen Instandhaltungsarbeiten keinen Erfolg gehabt hätten.

16 Diesem Vortrag steht jedoch das Rückgabeprotokoll vom 31.7.2024 entgegen, welches keinerlei Mängel der Wohnung aufweist. Dieses ist von beiden Parteien unterschrieben und stellt daher den tatsächlichen Zustand der Wohnung zu diesem Zeitpunkt bindend fest. Es umfasst in seiner Wirkung alle Zustände, mit Ausnahme derjenigen, mit denen die Parteien bei Unterzeichnung grundsätzlich nicht rechnen konnten (zB versteckte Mängel). Der Sinn und Zweck eines Über- oder auch Rückgabeprotokolls, für dessen Erstellung keinen Rechtspflicht existiert oder vertraglich vereinbart worden ist, besteht gerade darin, Unklarheiten und ggf. eine spätere Beweisaufnahme zu vermeiden, weil eine der beiden Parteien später nicht etwas anderes behaupten kann, als das, was sie zuvor mit ihrer Unterschrift bestätigt hat. Mit anderslautenden Einwänden sind die Parteien daher – beide – ausgeschlossen (BGH, Urteil vom 10.11.1982 – VIII ZR 252/81, NJW 1983, 446, und Urteil vom 13.01.1999 – XII ZR 208/96, NJW 1999, 593 [Generalquittung]; OLG Dresden Ur. v. 7.9.2022 – 5 U 816/22, NZM 2022, 971; Streyll in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 546 Rn. 56 ff; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 538 Rn. 9; Langenberg/Zehlelein, Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückbau, 6. Aufl. 2021 Kap. 1 Rn. 660 f.; BeckOK MietR/Klotz-Hörlin, § 546 Rn. 139; Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 3. Auflage 2010 § 19 Rn. 229).

17 Damit kann die Beklagte auch vorliegend nicht mit dem Vortrag gehört werden, sie habe das Protokoll zur Vermeidung von späteren Ansprüchen der Kläger unterzeichnet und – vorliegend maßgeblich – tatsächlich würde dieses nicht dem Zustand der Wohnung bei Rückgabe entsprechen (Schriftsatz vom 20.3.2025, S. 3, Bl. 226 d.A.). Denn zur Vermeidung eben dieser gerichtlichen oder außergerichtlichen Situation dient ein Zustandsprotokoll. Das auch, obwohl es darauf für die rechtliche Einordnung nicht zwingend ankommt, weil jede Partei sowohl die Vor- als auch die Nachteile des Protokolls geltend machen kann. Die Kläger können aufgrund des Mangelfreiheit bestätigenden Protokolls keine Ansprüche gegen die Beklagte wegen Verschlechterungen der Mietsache geltend machen, was ja auch der von ihr selbst ausdrücklich genannte Zweck der Unterschrift war, umgekehrt müssen sie sich daher auch nicht auf abweichenden Vortrag der Beklagten zu dem Protokollinhalt verweisen lassen. Diese – in beide Richtungen wirkende – Rechtsfolge ist die Konsequenz der freiwilligen Entscheidung beider Parteien, ein solches Protokoll zu erstellen.

18 Aus dem somit der Entscheidung zugrunde zu legenden mangelfreien Zustand der Mietsache bei Rückgabe folgt zugleich, dass die Beklagte ebenso wenig vortragen kann, die Wohnung sei während der Mietzeit mangelhaft gewesen, das jedenfalls in der Form, dass der Mangel bis zu Ende bestanden habe. Während die Kläger die Behebung von Mängeln – vor dem streitgegenständlichen Zeitraum – behauptet haben, hat die Beklagten eben dieses ausdrücklich bestritten. Dann aber hätte sie, da sie zugleich den mangelfreien Zustand bei Rückgabe über das Protokoll bestätigt hat, vortragen müssen, wann diese Mängel tatsächlich behoben worden sind. Denn ohne diesen Vortrag, ist der gesamte Mangel einwand unschlüssig bzw. durch den mangelfreien Zustand bei Rückgabe durch sie selbst widerlegt.

19 Die Kläger haben keinen Anspruch auf Zahlung der noch Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2023 in der geltend gemachten Höhe (133,14 €).

20 Die Betriebskostenabrechnung entspricht nur teilweise den formellen den Anforderungen des § 259 BGB – Angabe der angesetzten Gesamtbeträge, der Umlageschlüssel und der hieraus folgenden Einzelbeträge, die auf den Mieter entfallen, sowie Abzug der Vorauszahlungen (vgl. BGH, Urte. v. 20.1.2021 – XII ZR 40/20; NZM 2021, 301; BGH, Urteil vom 29. Januar 2020 – VIII ZR 244/18, NZM 2020, 320; grundlegend: BGH, Urteil vom 28.05.2008, Aktenzeichen: VIII ZR 261/07 – Juris; LG Hanau, Urteil vom 11.02.2011, Az. 2 S 173/10; Blank DWW 2009, 91; Lammel, Stolperstein Formelle (Un-)Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung, WuM 2014, 387 (388); Langenberg/Zehlele, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Aufl. 2025, H IV. Rn. 124).

21 Denn der Verteilungsschlüssel ist teilweise nicht prüffähig. Das ist dann der Fall, wenn aus ihm nicht zu ersehen ist, wonach der Vermieter die Verteilung der Kosten vornimmt, diese also etwa nach Verbrauch, Personenbelegung, Anzahl der Wohnungen, Wohnfläche, Nutzfläche, Grundstücksfläche oder sonstigen Flächen vorgenommen erfolgte (BGH, Versäumnisurt. v. 8. 12. 2010 – VIII ZR 27/10, NZM 2011, 401 [402]; Langenberg/Zehlele Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Auflage 2025 H Rn. 147). Vorliegend verwendet die Abrechnung bei mehreren Positionen den Verteilungsschlüssel „Anz“. Dieser ist jedoch nicht dahingehend erläutert, dass der Mieter die vorstehend genannten Informationen erhalten würde und wüsste, welche Daten hier in das Verhältnis gesetzt werden, um sie auch inhaltlich nachprüfen und deren Richtigkeit ggf. rügen zu können. Die Legende erklärt lediglich, dass „Anz“ für „Anzahl“ steht, was zwar offensichtlich, aber dem Verständnis des Verteilungsschlüssels nicht dienlich ist. Auch aus den sonstigen Angaben der Abrechnung, insbesondere denjenigen zum Objekt auf S. 1 erschließt sich das nicht. Denn die verwendeten Daten bei „Anz“, die zudem variieren, finden sich dort nicht wieder. Allein aufgrund der Ziffer 2, welche für die Kostentragung des Mieters steht, könnte zwar vermutet werden, dass es sich um die Personen handelt, die jeweils angegebene Gesamtzahl stimmt jedoch mit den eingehend genannten Personenzahlen von

10, 14 und 12 in keinem Fall überein. Zwar kann es sich auch um einen Bruchteilbetrag handeln (die Gesamtanzahl der Personen kann aufgrund der Variation innerhalb des Abrechnungsjahrs auch halbe Personen beinhalten). Die Angaben bei der Personengesamtzahl sind jedoch schon aufgeteilt und stimmen mit denjenigen der Verteilung nicht überein. Zudem würde es sich letztlich ohnehin um eine reine Spekulation handeln, welche dem Mieter nicht zumutbar ist, zumal er ohne weitere Erläuterungspflichten des Vermieters nur aufgrund der Angaben in der Betriebskostenabrechnung inhaltliche Einwände geltend machen muss (näher Langenberg/Zehleln Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 11. Auflage 2025 H Rn. 239 ff.).

22 Damit sind die nach „Anz“ verteilten Kosten aus der Abrechnung zu extrahieren, was die Vorauszahlungen unterschreitet.

23 Die Kläger haben jedoch einen Anspruch auf Zahlung der nicht geleisteten Vorauszahlungsanteile auf die Betriebskosten gem. § 535 Abs. 2 iVm § 556 Abs. 2 S. 2 BGB. Die Abrechnungsfrist für das Jahr 2024 ist noch nicht abgelaufen, so dass die vertraglichen Vorauszahlungen geltend gemacht werden können. Die Beklagte hat die Vorauszahlungen auch nicht wirksam gem. § 560 Abs. 4 BGB herabgesetzt. Der Mieter ist hierzu zwar (wie umgekehrt der Vermieter zu einer Erhöhung) aufgrund einer Abrechnung befugt, wobei es für das Herabsetzungsrecht auf den tatsächlichen Betriebskostenanfall ankommt.

24 Die E-Mail der Beklagten vom 2.7.2023 stellt jedoch keine derartige Herabsetzungserklärung dar. Sie rügt einerseits eine nicht gewährte Belegeinsicht für die Abrechnung 2021 und andererseits den Nichterhalt der Abrechnung 2022 (deren Abrechnungsfrist zudem noch bis zum 31.12.2023 lief) und erklärt deshalb eine teilweise Herabsetzung der von ihr geleisteten Vorauszahlungen. Hierzu ist der Mieter jedoch nicht befugt. Die Beklagte hätte allenfalls ein zeitweises Zurückbehaltungsrecht gem. § 273 Abs. 1 BGB wegen (behaupteter) Belegeinsichtsverweigerung geltend machen können, welches sie sodann als Druckmittel bis zur Einsichtsgewährung verwenden kann. Dieses hat die Beklagte jedoch gerade nicht ausgeübt, sondern die Vorauszahlungen ausdrücklich gekürzt, wofür es keine Rechtsgrundlage gibt.

25 Allerdings haben die Kläger für den Monat Juni 2024 70,00 € zu viel eingeklagt, hier wurde die Wenigerzahlung nicht herausgenommen, obwohl der Zahlungsantrag von 574,00 € auf die Gesamtbruttomiete bezieht.

26 Die Kläger haben weiterhin einen Anspruch auf Zahlung von 448,39 € gem. §§ 535 Abs. 2, 280, 286, 249 BGB als Verzugsschadensersatz in Form der Kosten für die anwaltlich ausgesprochene Kündigung vom 8.12.2023. Denn die Beklagte befand sich wie erörtert mit den Mieten in kündigungsrelevanter Höhe sowohl gem. § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB als auch gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB im Verzug.

27 Die Ansprüche der Kläger sind nicht verjährt. Sie unterliegen der Regelverjährung gem. § 195 BGB wobei der älteste streitgegenständliche Anspruch im Jahr 2021 fällig geworden ist und daher frühestens mit Ablauf des 31.12.2024, also nach Klageerhebung (23.2.2024) und -erweiterung (14.8.2024) verjährt wäre.

28 Die Beklagte kann auch keinen Gegenanspruch auf Kostenersatz für das von ihr eingebaute Laminat geltend machen. Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, sind gem. § 546 Abs. 1 BGB bei Mietende grundsätzlich zu entfernen, so auch Laminat (Schmidt-Futterer/Streyl, 16. Aufl. 2024, BGB § 546 Rn. 38; BeckOK MietR/Klotz-Hörlin, 39. Ed. 1.2.2025, BGB § 546 Rn. 37). Hiermit korrespondiert auch ein Wegnahme- und Aneignungsrecht aus § 539 Abs. 2 BGB iVm § 258 BGB (vgl. BeckOK BGB/Zehleln, 73. Ed. 1.2.2025, BGB § 539 Rn. 19). Ersatzpflichtig für derartige von dem Mieter eingebrachte Einrichtungen ist der Vermieter jedoch nur unter der Voraussetzung des § 552 BGB, wenn er entgegen dem Willen des Mieters die Wegnahme verweigert. Das ist vorliegend weder

ersichtlich noch vorgetragen. Aufgrund der abschließenden Regelung stehen Ansprüche aus § 812 BGB nicht daneben.

29 Der Zinsanspruch folgt aus § 286, 288 BGB.

30 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

31 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 92 Abs. 1, 91a, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO wobei die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten insgesamt aufzuerlegen waren, weil die Kläger nur geringfügig und ohne hierdurch verursachten Gebührensprung bzw. allein mit einer Nebenforderung unterliegen.

32 Bei einem Gesamtstreitwert von 9.448,14 € obsiegen die Kläger im Umfang von 9.245,00 €. Soweit über die Klage noch zu entscheiden war, folgt das aus dem Verhältnis von Antrag und zugesprochenem Betrag. Die Beklagte unterliegt zudem im Rahmen der Entscheidung nach billigem Ermessen gem. § 91a ZPO hinsichtlich des Räumungsantrags. Denn die Kündigung war als zahlungsverzugsbedingte Kündigung wie erörtert wirksam, so dass die Kläger ohne erledigendes Ereignis bei Fortführung des Verfahrens offensichtlich obsiegt hätten.

33 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 3 ZPO.

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