



Urteil: Einbehaltung der Kautions wegen Betriebskostennachforderungen

28.03.2022 Fachinformation

Das Amtsgericht Berlin-Mitte hat mit Urteil vom 24. September 2021, Az.: 124 C 399/20, entschieden, dass eine teilweise Einbehaltung der Kautions nach Ende des Mietverhältnisses wegen möglicher offener Betriebskostennachforderungen dann nicht zulässig ist, wenn dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist keine formell wirksame Abrechnung zugegangen ist.

Sachverhalt

Die Mieterin begehrte nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung von den Vermietern die Rückzahlung der bei Vertragsbeginn gezahlten Kautions. Die Vermieter beriefen sich auf ihr Zurückbehaltungsrecht wegen der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019. Ende 2020 übersandten sie der Mieterin dann eine Abrechnung, die eine Nachzahlung auswies, welche sie mit der Kautions verrechneten.

Die Mieterin klagte auf Rückzahlung der Kautions, da sie die Abrechnung für unwirksam hielt. Die Unwirksamkeit begründete sie damit, dass die Position „Wasserkosten“ keine Angabe zu den Gesamtkosten im Haus enthielt. Vor diesem Hintergrund gab das Amtsgericht der Mieterin Recht und verurteilte die Vermieter zur Rückzahlung der vollen Kautions.

Begründung

Das Gericht hat ausgeführt, dass die erteilte Abrechnung formell unwirksam sei, da sie die Mindestanforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erfüllte. Zu dieser Ordnungsmäßigkeit gehöre eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und, soweit erforderlich, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Da im zu entscheidenden Fall die Gesamtkosten für Kaltwasser nicht angegeben waren, erfüllte die Abrechnung diese formellen Anforderungen nicht. Die Vermieter hatten zwar unter dem 2. März 2021 entsprechende Unterlagen nachgereicht, was jedoch unbeachtlich bleiben musste, da sie nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist (31. Dezember 2020) eingegangen waren.

Download: Urteil vom 24. September 2021

Downloads

04-22_einbehaltung_der_kautions_wegen_bk-nachforderungen_anlage_urteil

108.35 KB
PDF

