

Urteile

Einbehaltung der Kautions wegen Betriebskostennachforderungen

Eine (teilweise) Einbehaltung der Kautions nach Ende des Mietverhältnisses wegen möglicher offener Betriebskostennachforderungen ist dann nicht zulässig, wenn dem Mieter innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist keine formell wirksame Abrechnung zugegangen ist.

AG Mitte, Urteil vom 24.09.2021 – AZ 124 C 399/20 –

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Gerd-Peter Junge

Eine Mieterin begehrte nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung von den Vermietern die Rückzahlung der bei Vertragsbeginn gezahlten Kautions. Die Vermieter beriefen sich zunächst auf ihr Zurückbehaltungsrecht wegen der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019. Ende 2020 übersandten sie sodann der Mieterin eine Abrechnung, die eine Nachzahlung auswies, welche sie mit der Kautions verrechneten. Die Mieterin klagte daraufhin auf Rückzahlung der Kautions, da sie die Abrechnung für unwirksam hielt. Diese enthielt bei der Position „Wasserkosten“ keine Angabe zu den Gesamtkosten im Haus. Das Amtsgericht teilte die Auffassung der Mieterin und verurteilte die Vermieter zur Rückzahlung der vollen Kautions. Die erteilte Abrechnung sei formell unwirksam, da sie die Mindestanforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht erfülle. Zu diesen 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 die Gesamtkosten für Kaltwasser nicht angegeben waren, erfülle die Abrechnung diese formellen Anforderungen nicht. Die im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens von den Vermietern dazu am 2. März 2021 nachgereichten Unterlagen waren nach zutreffender Auffassung des Amtsgerichts nicht mehr zu berücksichtigen, da sie bei der Mieterin nach Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist (am 31. Dezember 2020) eingegangen waren.

Zurück

Hinweise zur Urteilssuche

- Die Gerichtsurteile und -entscheide, die Sie hier finden, wurden überwiegend im „MieterEcho“ veröffentlicht.
- Sie können nach Urteilen suchen, indem Sie **eines oder mehrere** der Kästchen (Suchbegriff, Aktenzeichen/AZ, Gericht, Ort) ausfüllen.
- Wenn Sie speziell auf der Suche nach BGH-Urteilen sind, setzen Sie per Klick ein Häkchen vor „BGH-Urteil?“. BGH-Urteile sind von großer Bedeutung, da sie endgültig über bestimmte Rechtsfragen entscheiden, die zuvor von den unteren Instanzen unterschiedlich beurteilt worden sind.