



## **Amtsgericht Schwedt/Oder**

Im Namen des Volkes

### **Urteil**

In dem Rechtsstreit

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Kanzlei Schmidt, Börnicker Chaussee 122, 16321 Bernau bei Berlin

gegen

hat das Amtsgericht Schwedt/Oder durch die Richterin Dr. Mai ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 5.158,26 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basissatz aus 258,70 € seit dem 04.09.2018, aus 444,17 € seit dem 09.01.2019, aus jeweils 120,40 € seit dem 04.01.2019 und 04.02.2019 und aus jeweils 520,00 € seit dem 04.10.2018, 04.11.2018, 04.12.2018, 04.03.2019, 04.04.2019, 04.05.2019 und aus 667,81 € seit dem 05.05.2020 und 453,78 € seit 10.06.2021 zu zahlen.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 17 % und die Beklagte 83 % zu tragen.
4. Das Urteil ist für den Kläger vorläufig vollstreckbar geben Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.
5. Beschluss: Der Streitwert wird auf 6.257,18 € festgesetzt.

## Tatbestand

### Tatbestand

Die Parteien streiten um Ansprüche aus einem Wohnungsmietverhältnis.

Die Beklagte wohnte seit 1.4.2015 in einer Wohnung in der  
, die der Kläger im Februar 2017 erwarb, zur Miete.

Die Miete betrug 430 € zzgl. 90 € Betriebskostenvorauszahlung. Im Übergabeprotokoll vom 25.2.2015 wurde zwischen dem damaligen Vermieter und der Beklagten vereinbart, dass der Vermieter sich verpflichtet, zeitnah eine Wärmezirkulation an den Fensterbrettern im Wohnzimmer anbringen zu lassen (Bl. 10 d.A.).

Im September waren 232,90 € der Miete für Juli 2018, sowie die Mieten für August und September 2018 offen, insgesamt 1.272 €.

Ursprünglich beantragte der Kläger, die Beklagte zur Zahlung von 1.272 € zu verurteilen. Im Oktober und November zahlte die Beklagte jeweils 507,10 €, weshalb der Kläger die Klage teilweise für erledigt erklärte. Für September 2018 verblieb ein offener Betrag von 258,70 €. Von Dezember 2018 bis Juli 2019 macht der Kläger offene Mietzahlungen von insgesamt 4.659,50 € geltend.

Die Beklagte zeigte dem Kläger mit Schreiben vom 12.4.2018 an, dass ihr Keller feucht sei und erklärte eine Mietminderung in Höhe von 3 % (12,90 €) ab April 2018. Mit Schreiben vom 23.4.2018 forderte sie den Kläger auf, Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmezirkulation an den Fensterbrettern vorzunehmen, die im Übergabeprotokoll vom 27.3.2015 (Anlage B4 Bl. 10 d. A.) vereinbart wurden.

Der Kläger stellte der Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 am 11.12.2018

zu und forderte sie zur Nachzahlung in Höhe von 476,09 € bis zum 8.1.2019 auf.

Der Kläger rechnete die Betriebskosten für das Jahr 2018 mit Schreiben vom 27.12.2021 ab. Wobei er eine Nachzahlung in Höhe von 667,81 € geltend machte.

Mit Schreiben vom 21.12.2020 rechnete der Kläger die Betriebskosten für das Jahr 2019 ab und forderte eine Nachzahlung in Höhe von 453,78 €.

Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis zum 30.4.2019.

Am 29.5.2019 gab die Beklagte alle Wohnungsschlüssel an den Kläger zurück. Eine Wohnungsübergabe in Anwesenheit beider Parteien fand nicht statt. Die Beklagte räumte die gemieteten Räume, mit Ausnahme des Kellers.

Der Kläger meint, die Beklagte müsse ihm für die Monate Mai bis Juli 2019 Nutzungsentschädigung zahlen, da er aufgrund der nicht erfolgten ordnungsgemäßen Übergabe der Wohnung an ihn, diese nicht vermieten konnte.

Die Beklagte hat zunächst widerklagend beantragt, den Kläger zu verurteilen an die Beklagte einen angemessenen Schadensersatzbetrag für entstandene materielle und immaterielle Schäden hinsichtlich der Entsorgung der im Keller gelagerten persönlichen Gegenstände, die auf Grund eines Mangels der Mietsache unbrauchbar und zerstört worden sind, zu zahlen und den Kläger zu verurteilen, an sie einen angemessenen Schadensersatzbetrag für die entstandenen Mehrkosten an Heizkosten seit dem 1.4.2015, die auf Grund der fehlenden Anbringung einer Wärmezirkulation an den Fensterbrettern im Wohnzimmer entstanden sind, zu zahlen. Mit Zustimmung des Klägers hat die Beklagte die Widerklage am 10.3.2021 zurückgenommen.

Der Kläger hat die Klage in Höhe von 154,80 € mit Zustimmung der Beklagten am 16.9.2020 zurückgenommen.

Der Kläger beantragt zuletzt,

die Beklagte zu verurteilen an ihn 6.102,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basissatz aus 258,70 € seit dem 4.9.2028, aus 476,09 € seit dem 9.1.2019, aus jeweils 120,40 € seit dem 4.1.2019 und 4.2.2019 und aus jeweils 520 € seit dem 4.10.2018, 4.11.2018, 4.12.2018, 4.3.2019, 4.4.2019, 4.5.2019, 4.6.2019 und 4.7.2019 und aus € 667,81 € seit dem 5.5.2020 und 453,78 € seit dem 10.6.2021 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Keller sei feucht und meint, dies stelle einen Mangel dar. Sie behauptet, durch die Feuchtigkeit im Keller, seien die ihr gehörenden und dort gelagerten Gegenstände im Wert von insgesamt 159 € beschädigt worden. Sie rechnet mit einem Schadensersatzanspruch in dieser Höhe und einem Mietminderungsanspruch von 154,80 € (je 12,90 € für 12 Monate) auf.

Die Beklagte behauptet, in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 seien die auf Grundlage der Wohnfläche umzulegende Kosten falsch berechnet worden, ihr seien insgesamt 31,92 € zu viel berechnet worden. Sie meint, da der Kläger auf ihre Einwendungen hin, die Betriebskostenabrechnung nicht berichtigte, habe er keinen Zahlungsanspruch.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass bei der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 ein falscher Umlageschlüssel verwendet wurde, weshalb die Abrechnung materiell fehlerhaft sei.

Die Beklagte meint, die Nebenkostennachzahlung für das Jahr 2019 sei unwirksam, da ihr eine formell wirksame Abrechnung nicht innerhalb der Abrechnungsfrist zugestellt worden sei.

Die Beklagte erklärt die Aufrechnung mit einer Forderung in Höhe von 2.961,65 €. Sie meint, nicht zur Entrichtung der von ihr gezahlten Heizkosten verpflichtet gewesen zu sein, da die Miete als Warmmiete vereinbart worden sei.

## Entscheidungsgründe

I. Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 3.099,50 € (258 € + 240,80 € + 520 € x 5) gem. § 535 BGB. Aufgrund des Mietvertrages, der zwischen den Parteien bis zum 30.4.2019 bestand, hat der Kläger einen Anspruch auf Zahlung des monatlich vereinbarten Mietzinses.

Für den Monat Mai 2019 hat er einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der Monatsmiete von 520 € gem. § 546a BGB. Der Vermieter hat einen Anspruch auf Entschädigung, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt.

Unstreitig hat der Kläger die Schlüssel zur Wohnung erst am 29.5.2019 zurückbekommen.

Der Umstand, dass Ende Mai der Keller nicht geräumt war, hindert die Räumung und Rückgabe der Mietsache nicht. Ein Nutzungsentschädigungsanspruch gem. § 546a Abs. 1 BGB in Form der jeweiligen Monatsmiete besteht für die Monate Juni und Juli nicht.

Durch die Übergabe der Schlüssel hat die Beklagte die Wohnung an den Kläger zurückgegeben. Die Rückgabe der Mieträume setzt voraus, dass der Vermieter die Verfügungsgewalt zurückerlangt. Es kommt maßgeblich darauf an, dass dem Vermieter die Mietsache dergestalt übergeben wurde, dass dieser nunmehr über sie verfügen kann. Dies ist durch die Rückgabe der Schlüssel geschehen. Ein Anspruch auf eine Wohnungsübergabe in Anwesenheit beider Mietparteien besteht nicht und ist insbesondere nicht Voraussetzung für eine Rückgabe der Mietsache.

Eine Teilräumung und damit Nichterfüllung der Rückgabepflicht liegt vor, wenn der Mieter Gegenstände in erheblichem Umfang pflichtwidrig nicht beseitigt. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die zurückgelassenen Gegenstände wesentlichen Platz beanspruchen; maßgeblich ist vielmehr, welcher Zeit- und Kostenaufwand zur Beseitigung erforderlich ist. Bei einem erheblichen Kostenaufwand ist stets von einer Nichterfüllung der Rückgabepflicht auszugehen. Etwas anderes gilt dann, wenn nur einige wenige, wertlose Gegenstände oder Einrichtungen im Mietobjekt zurückbleiben, deren Beseitigung keinen großen finanziellen Aufwand erfordert.

Die sich im Keller befindlichen Gegenstände der Beklagten waren von geringem Wert, sodass eine Beseitigung dem Kläger ohne großen Aufwand möglich war. Die unterlassene Räumung des Kellers stellt daher eine Schlechterfüllung und keine Nichterfüllung der Rückgabepflicht dar. Die Schlechterfüllung der Rückgabepflicht war auch nicht mit einer nicht nur unerheblichen Weiternutzung der Mietsache durch die Beklagte verbunden. Aufgrund der bloßen Schlechterfüllung durfte der Kläger die Rücknahme der Mietsache nicht verweigern.

2.

Der Kläger hat einen Anspruch auf Zahlung von 444,17 € gem. § 556 Abs. 3 BGB aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017.

Die Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor. (BGH, Urteil vom 17. 11. 2004 -

VIII ZR 115/04)

Der Kläger hat fristgerecht über die Betriebskosten abgerechnet. Die Verwendung des falschen Umlageschlüssels für die Posten Müllabfuhr und Schornsteinfeger ändert nichts an der formell ordnungsgemäßen Abrechnung. Die materiellen Fehler führen nur zu einer Korrektur der Abrechnung. Konkret reduzieren sie die Nachforderung um 31,92 €.

Selbst wenn der Kläger die Verbesserung der Wärmezirkulation geschuldet hätte, hätte dies die Beklagte nicht dazu berechtigt, eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung zu verweigern.

Der Kläger hat einen Anspruch in Höhe von 667,81 € aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018.

Aus den oben genannten Gründen ist auch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 formell ordnungsgemäß. Der materielle Fehler führt aufgrund des Ablaufs der Jahresfrist dazu, dass – wie von dem Kläger auch umgesetzt – gem. § 556 Abs. 3 S. 3 BGB keine weitere Nachforderung mehr geltend gemacht werden kann.

Der Kläger hat einen Anspruch in Höhe von 453,78 €. Denn die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2019 ist, da es sich aus den gleichen Gründen auch hier nicht um einen formellen Fehler handelt, wirksam.

3.

Der Anspruch des Klägers ist nicht in Folge der Aufrechnung der Beklagten in Höhe von 2.961,65 € erloschen. Denn der von der Beklagten geltend gemachte Anspruch besteht nicht.

Aus dem Mietvertrag ergibt sich nicht, dass die Parteien die Miete als Warmmiete vereinbart haben. Eine „Grundmiete“ ist grundsätzlich als Kaltmiete vereinbart. Dafür, dass davon im vorliegenden Fall abgewichen werden sollte, gibt es keine Anhaltspunkte. Das Argument der Beklagten, in § 3 des Mietvertrages seien unter den Betriebskosten die Heizkosten nicht aufgeführt worden, trägt nicht, da die Aufzählung unter § 3 Abs. 3 „unter anderem“ nicht abschließend ist.

Der daneben von der Beklagten zur Kaufrechnung gestellte Anspruch in Höhe von 159 € besteht nicht. Auf das erhebliche Bestreiten des Klägers wurde kein Beweisangebot gemacht.

II. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Neuruppin  
Feldmannstraße 1  
16816 Neuruppin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Schwedt/Oder  
Paul-Meyer-Straße 8  
16303 Schwedt/Oder

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Dr. Mai  
Richterin

Verkündet am 16.12.2021

Liebold, Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle