

BROZOWSKI BÜROTECHNIK

Meisterbetrieb seit 1977
Autorisierter Brother-Vertriebspartner

Udo Brozowski . Kanalstraße 1 . 82362 Weilheim

Amtsgericht Weilheim
Alpenstraße 16
82362 Weilheim

Weilheim, den 19.06.2018

Feststellungsklage wegen einbehaltener Kautions

Es wird festgestellt, dass der Beklagte von der Kautions den Betrag von 140,34 € nicht hätte einbehalten und das Konto nicht hätte auflösen dürfen.

Kläger:

Udo Brozowski
Kanalstraße 1
82362 Weilheim

Beklagter:

Thomas Misch
Schatzbergstraße 29
86911 Dießen

Bezugnahme auf folgende Urteile:

Urteil des BGH vom 27.11.2002: "Eine Nachzahlung von Nebenkosten wird erst dann fällig, wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt hat."

Urteil des Landgerichtes Halle vom 25.09.2007: "Bei einem beendeten Mietverhältnis darf der Vermieter sich nur dann aus der Tel. 08 81/6 18 25 . FAX 08 81/6 92 31 . E-Mail u.brozowski@t-online.de . www.brozowski.de

Kaution bedienen, wenn die von ihm erhobene Forderung rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist."

Allgemeine Bemerkungen:

Die gemieteten Räume befanden sich im Erdgeschoss recht neben der Eingangstür. Die Malteser hatten die Räume auf der linken Seite gemietet. Der Stellplatz des Klägers befand sich rechts neben der Tür und die drei Stellplätze der Malteser auf der linken Seite des Hauses vor den Fenstern.

Begründung der Klage

Der Mietvertrag wurde vom Beklagten zum 30.09.2017 gekündigt und die Räume anschließend an die Malteser vermietet.

Am 16.11.2017 wurde dem Kläger die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 übergeben. Weil die Hausmeisterkosten um 201 % und der Winterdienst für die Stellplätze und den Hof um je 200 % höher als in 2015 waren, forderte der Kläger die Rechnungen dafür an.

Am 06.12.2017 legte der Kläger per E-Mail Widerspruch gegen die Abrechnung ein, weil eine Rechnung vom Januar 2015 in Höhe von 761,60 € in 2016 berücksichtigt wurde.

Am 08.12.2017 legte der Kläger per Fax nochmal Widerspruch gegen die Abrechnung von 2016 und auch gegen die Abrechnung von 2015 ein, die er am 22.12.2016 erhalten hat.

Mit Schreiben vom 15.01.2018 teilte der Kläger der Hausverwaltung mit, dass er die hohen Kosten für den Winterdienst nicht nachvollziehen kann und er dafür noch keine Erklärung bekommen hat. Außerdem monierte er die Berechnung von Kosten, die durch die Biotonne entstanden sind, weil sie nicht benutzt worden ist. Ferner, dass die Berechnung bezüglich des Winterdienstes zu hoch und falsch ist.

Mit Schreiben vom 21.03.2018 teilte die Hausverwaltung mit, dass die beanstandete Rechnung bei der Berechnung der Nachzahlung nicht mehr berücksichtigt wird und sich deshalb ein Betrag von 140,34 € als Nachzahlung ergibt.

Der Kläger reagierte darauf mit Schreiben vom 22.03.2018 und forderte eine Begründung für die hohen Hausmeisterkosten. Außerdem wies er nochmal auf die unklare Errechnung der Kosten des Winterdienstes hin und darauf, dass er nach wie vor der Meinung ist, dass die Kosten der Biotonne nicht auf ihn umgelegt werden dürfen.

Die Hausverwaltung erklärte mit Schreiben vom 28.03.2018, warum die Hausmeisterkosten so stark gestiegen sind und sie der Meinung ist, die Kosten der Biotonne umlegen zu dürfen.

Der Kläger führte im Schreiben vom 31.03.2018 aus, warum die Errechnung des Winterdienstes falsch ist. Für seinen Stellplatz wird 1/6 der gesamten Fläche des Hofes kostenmäßig berücksichtigt und für die Malteser, die drei Stellplätze haben, 1/4 der Fläche. Dann wurden die sich ergebenden Beträge addiert und durch 4 geteilt. Davon 1/4 entfiel auf den Kläger.

Es muss natürlich so gerechnet werden, dass die Malteser den dreifachen Betrag tragen müssen. Man hätte also rechnen müssen 2/12 für den Kläger und 6/12 für die Malteser; eine Division durch 4 erübrigt sich. Nach dieser Rechnung hätten also die Stellplätze 8/12 der gesamten Hoffläche beansprucht, was natürlich Unsinn ist, den auf den Hof würden eng nebeneinander geparkt mindestens zwanzig PKW passen.

Der Beklagte teilte der Sparda-Bank mit Schreiben vom 28.03.2018 mit, dass das Mietverhältnis beendet ist und er die Kautions bis auf den Betrag von 140,34 € freigibt. Dieser Betrag soll auf sein Konto überwiesen werden. Die Bank hat dem Kläger den freigegebenen Betrag überwiesen und das Konto aufgelöst.

Mit E-Mail vom 10.04.2018 wurde der Hausverwaltung mitgeteilt, dass der Kläger mit dem Einbehalt des Betrages nicht einverstanden ist und der Betrag wieder zurückgezahlt werden muss. Außerdem forderte er eine berichtigte und stimmige Nebenkostenabrechnung an.

Nachdem der Kläger die Rechnungen für 2015 erhalten und geprüft hat, stellte er mehrere Fehler fest, die er der Hausverwaltung mit Schreiben vom 12.04.2018 mitteilte.

1. Es wurde ein anteiliger Betrag für Treppenhaus-Reinigung berechnet, obwohl das Treppenhaus nicht benutzt worden ist.
2. Es wurden anteilige Kosten für die Biotonne berechnet.
3. Es wurden Kosten für die Pflege der Außenanlagen berechnet, obwohl dafür keine Rechnung vorhanden war.
4. Die Kosten für den Winterdienst sind wie in 2016 falsch berechnet worden.

Der Kläger teilte der Hausverwaltung mit Schreiben vom 20.04.2018 mit, wie aus seiner Sicht die Nebenkostenabrechnungen berichtigt werden müssen. Er setzte eine Frist zum 04.05.2018 für die Rückzahlung des einbehaltenen Betrages. Es erfolgte keine Reaktion.

Deshalb schrieb der Kläger am 07.05.2018 an den Beklagten per Einschreiben mit Rückschein und bat um Rückzahlung des Betrages bis zum 22.05.2018. Auch hier erfolgte keine Reaktion.

Udo Brozowski

PS. Weil der Beklagte alle Rechnungen hat, wurden für ihn keine Kopien beigelegt.