

Kriterien – Höhe der Gesamtkosten, Art des Abrechnungsschlüssels und Höhe der darauf folgenden individuellen Kosten – entnehmen lassen und der Vermieter in die eigene Abrechnung die Vorauszahlungen des Mieters einstellt.

Die Hausgeldabrechnung der WEG genügt den obigen Anforderungen jedoch nicht.

Zwar ist ihr beispielsweise zur Position BGA (Grundbesitzabgaben) zu entnehmen, dass die Gesamtkosten 16.482,75 € betragen, die Umlage nach MEA (Miteigentumsanteilen) erfolgt und auf die Wohnung der Beklagten (Seemann 5) ein Betrag von 470,83 € entfällt. Die Herleitung dieses Betrags mithilfe der individuellen Miteigentumsanteile im Verhältnis zu den Gesamt-Miteigentumsanteilen ist aus der Abrechnung aber nicht erkennbar. Entsprechendes gilt hinsichtlich des nach Personen abgerechneten Wasser, für das der Abrechnung weder die Gesamt-Personenzahl, noch die für die Wohnung der Beklagten zugrunde gelegte Personenzahl zu entnehmen ist.

Formgültig ist daher allenfalls die Abrechnung der Heizkosten.

Gesonderte Abrechnungen der Heizkosten und allgemeinen Betriebskosten entsprechen nicht dem Vertrag, der nicht zwischen Vorauszahlungen auf Heizkosten und auf Allgemein-Betriebskosten differenziert, sondern eine einheitliche Betriebskostenvorauszahlung für alle vorgenannten Positionen vorsieht. Eine getrennte Abrechnung mit getrennter Anrechnung fiktiver Vorauszahlungsanteile auf einzelne Positionen hat daher zu unterbleiben. Vielmehr hat das Gericht auf der Habenseite des Vermieters alle formgültig und sachlich berechtigten Betriebskosten-Positionen und auf der Soll-Seite den Gesamtbetrag der Vorauszahlungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall stehen der Vorauszahlung von 2.220,00 € demnach nur die rechtens abgerechneten Heizkosten von 1.400,21 € gegenüber, sodass eine Nachforderung nicht festzustellen ist.

Demnach verspricht die Verteidigung des Beklagten insgesamt Erfolg.

Essen, 22.07.2014

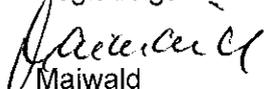
15. Zivilkammer

Wende
Richterin am Landgericht

Rink
Richterin am Landgericht

Dr. Dechamps
Richterin am Landgericht

Beglaubigt


Maiwald

Justizbeschäftigter

