

Beglaubigte Abschrift

Verkündet am 23.04.2015



Rügener, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Wolfgang Giese, Rummeling 100, 45904 Gladbeck~~

Klägers und Widerbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Wolfgang Giese, Rummeling 100, Gladbeck~~,
~~Wolfgang Giese~~ und ~~Christine Giese, Rummeling 100, Gladbeck~~,
~~45904 Gladbeck~~,

gegen

1. Frau ~~Wolfgang Giese, Rummeling 100, Gladbeck~~,
2. Herrn ~~Wolfgang Giese, Rummeling 100, Gladbeck~~,

Beklagten und Widerkläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Gosenen Str. 10, Gladbeck~~,

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 31.03.2015
am 23.04.2015
durch den Richter am Amtsgericht Rummeling
für **Recht** erkannt:

Das Versäumnisurteil des Gerichts vom 21.10.2014 wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage wird festgestellt, dass die Beklagten nicht verpflichtet sind, eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 40,00 € zu leisten.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits mit Ausnahme jener Kosten, die durch das Versäumnisurteil verursacht sind und die den Beklagten zur Last fallen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Jede Partei kann die Vollstreckung der jeweils anderen Partei gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 11 % über dem vollstreckbaren Betrag abwenden, wenn nicht zuvor die vollstreckende Partei in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind durch einen Mietvertrag über eine Wohnung im Hause ~~Waldstraße 100~~ in Gladbeck miteinander verbunden. Im Mietvertrag vom 21.07.2008 ist eine Grundmiete gleich der Gesamtmiete in Höhe von 404,49 € vereinbart. Zusätzlich findet sich in der Spalte, die für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen gedacht ist, der folgende handschriftliche Eintrag: „Jährliche Abrechnung Wasser-Entwässerung von Haus u. Grund“. In der Spalte in der die Vorauszahlungsbeträge in Euro einzutragen wären, befindet sich jeweils ein Strich.

Die Parteien streiten nunmehr über die Abrechnung für die Wasser- und Entwässerungskosten für das Jahr 2013.

Der Kläger ist der Ansicht, nachdem er den Forderungsbetrag im Laufe des Verfahrens mehrfach erhöht und wieder abgesenkt hat, ihm stünden jedenfalls die nun noch geltend gemachten 370,43 € aus der Wasserabrechnung zu. Nachdem der Kläger mehrfach die Berechnungsgrundlage (Umrechnungsschlüssel) für die Nebenkosten geändert hat, ist er nunmehr der Ansicht, es sei nach Fläche abzurechnen. Dabei seien 790 qm zugrunde zu legen, weshalb sich der nunmehr verlangte Betrag ergebe. Im Übrigen sei der Kläger durchaus berechtigt, für die

Zukunft Nebenkostenvorauszahlungen zu verlangen. Aus dem Vertrag zwischen den Parteien ergebe sich nichts anderes.

Die Beklagten sind durch Versäumnisurteil des Gerichts vom 21.10.2014 zur Zahlung von 394,66 € nebst Zinsen verurteilt worden.

Der Kläger beantragt noch,

unter Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils insoweit die Beklagten als Gesamtschuldner zur Zahlung von 370,43 € nebst Zinsen zu verurteilen und die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten beantragen,

unter Aufhebung des Versäumnisurteils die Klage abzuweisen und widerklagend festzustellen, dass die Beklagten nicht verpflichtet sind eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 40,00 € zu leisten.

Die Beklagten bestreiten die Berechtigung des in Ansatz gebrachten Verteilungsschlüssels und die Berechnungsgrundlagen und führen hierzu insbesondere aus, dass der Kläger ursprünglich nur das Vorderhaus mit den dortigen Mietwohnungen berücksichtigt habe. Der Wasserverbrauch im Anbau, in dem sich neben der Wohnung des Klägers selbst zwei Gewerbeobjekte befinden sei außer Betracht geblieben. Eine Berücksichtigung der klägerischen Wohnung mit 120 qm sei nicht geeignet, eine korrekte Berechnung herbeizuführen. Zum einen sei die Wohnung größer, zum anderen seien auch die übrigen Teile des Anbaus zu berücksichtigen.

Wegen des umfangreichen weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist im derzeitigen Stadium unbegründet und muss deshalb der Abweisung unterliegen. Die Widerklage ist demgegenüber begründet. In Bezug auf die Widerklage ist auszuführen, dass der zwischen den Parteien geschlossene schriftliche Mietvertrag eindeutig ist. Hier ist eine jährliche Abrechnung der Wasser-Entwässerungskosten vereinbart. Eine Vorauszahlung aber eben gerade

nicht. Nach der gesetzlichen Regelung sind die Parteien eines Mietvertrages berechtigt, Vereinbarungen über Nebenkostenvorauszahlungen zu schließen. Dass hieraus eine Verpflichtung des Mieters gefolgert werden könnte, solche Vorauszahlungen zu erbringen, wenn die Parteien sie gerade nicht vereinbart haben, geht dabei eindeutig zu weit. Vorliegend haben die Parteien vereinbart, dass Vorauszahlungen nicht geschuldet werden und hieran muss sich der Kläger festhalten lassen. Durch diese Regelung wird der Kläger auch nicht unangemessen benachteiligt, weil es sich etwa um einen uralten Altvertrag handelt, bei dem die rechtlichen Voraussetzungen nicht absehbar waren. Der Vertrag ist erst 2008 geschlossen und in diesem Zeitpunkt hat man bewusst diese Konstruktion gewählt. Einen Grund hiervon abzuweichen zu Lasten der Beklagten und von diesen eine Nebenkostenvorauszahlung für die Zukunft geltend zu machen, kann es unter diesen Umständen nicht geben. Da der Kläger sich einen entsprechenden Anspruch berüht, besteht ein Feststellungsinteresse der Beklagten dahingehend, dass sie Nebenkostenvorauszahlungen nicht schulden. Entsprechend war auf die Widerklage die Feststellung wie erfolgt zu treffen.

Bzgl. der Klage kann der Kläger den ihm obliegenden Beweis dafür, dass die Abrechnung ansatzweise zutreffend ist, nicht erbringen. Er hat auch nicht in einer zulässigen Weise Beweis angeboten, der es dem Gericht ermöglichen würde, die entsprechenden Grundlagen festzustellen. Im Rahmen einer Augenscheinseinnahme und eines Ortstermins könnte über die Größe der einzelnen Teile des klägerischen Eigentums eine Feststellung nicht getroffen werden. Das Gericht sieht sich weder berechtigt noch in der Lage die Räumlichkeiten nachzumessen und hierzu Aussagen zu treffen. Im Übrigen hat der Kläger jedoch nur für die Größe seiner eigenen Wohnung Beweis durch Sachverständigengutachten angetreten. Dies reicht nicht aus. Inwieweit in dem Nebengebäude Wasser verbraucht wird, ist nach der Klage unklar geblieben. Die Beklagten haben den Vortrag des Klägers immer wieder widerlegt und der Kläger musste im Nachhinein einräumen, dass sein Vortrag unzutreffend ist. So hat er etwa behauptet das gesamte Mietobjekt habe nur 670 qm und dies unter Beweis eines Sachverständigengutachten gestellt. Später musste er dann einräumen dass es sich hier nur um die vermieteten Räumlichkeiten im Vorderhaus handelt. Bzgl. des Gewerbenmieters, eines Malerbetriebes, ist der Wasserverbrauch streitig. Hier wird aber vom Kläger zwar gelegentlich vorgetragen, der Betrieb brauche kein Wasser, dann wird aber auch formuliert „nutze so gut wie keinerlei Wasser“, was immer das heißen soll. Eine derartige Formulierung ist zum einen im Rahmen des Prozesses völlig unzureichend, zum andern auch weder auslegbar noch als Grundlage für eine Entscheidung geeignet. Im Übrigen ist für einen Malerbetrieb die Behauptung, dort würde Wasser nicht verwendet, auch schwer nachvollziehbar. Die Beklagten haben hierzu ausgeführt, dass es zumindest eine außerhalb der eigentlichen Lagerräume gelegene Toilette gebe die benutzt

werde. Im Übrigen ist auch schwer vorstellbar dass ein Malerbetrieb, der Räumlichkeiten als Lager nutzt und dort von seinen Einsatzstellen kommend sein Material einlagert, nicht etwa für das Reinigen von Pinseln oder für ähnliche Zwecke Wasser verbraucht. Es bleibt also im Ergebnis völlig unklar, welche Größengrundlage der Abrechnung im Rahmen der Nebenkosten zugrunde zu legen ist, wobei es auch unklar ist, ob zwischen den Parteien tatsächlich vereinbart worden ist, dass nach Personenmonaten abzurechnen ist und wie hoch dann die Zahl der Personen ist die zu berücksichtigen sind oder ob nach qm umgelegt werden kann und muss und welche Teile des Objekts insoweit dann zu berücksichtigen sind. All dies darzulegen und ordnungsgemäß unter Beweis zu stellen ist jedoch Sache des Klägers. Da er dies nicht in der erforderlichen Klarheit vermocht hat, obwohl sich das Verfahren mit zahlreichen Schriftsätzen über 10 Monate hingezogen hat, ist die Klage nunmehr abzuweisen.

Im Hinblick auf die Abweisung der Klage, die teilweise Rücknahme und den Erfolg der Widerklage hat der Kläger die Kosten des Rechtsstreits insgesamt zu tragen. Den Beklagten fallen lediglich die durch ihre Säumnis im vorangegangenen Termin verursachten Kosten des Versäumnisurteils zur Last.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die

Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.



Rummeling

Beglaubigt

Rüdiger

Justizbeschäftigte

