



Der Streitwert wird auf 526,23 EUR festgesetzt.

Ohne Tatbestand (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung des aus dem Tenor ersichtlichen Betrages aus §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB, denn die Kosten sind als erforderliche Kosten der Rechtsverfolgung entstanden.

Die Beklagte ist ihren Nebenpflichten aus dem Mietvertragsverhältnis auf Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht nachgekommen, denn sie hat wiederholt die Betriebskostenabrechnungen zumindest nicht nachvollziehbar erstellt. In dem Verfahren 8 C 510/10 ist erstmals festgestellt worden, dass die Nebenkostenabrechnung aus dem Betriebsjahr 2008 nicht nachvollziehbar war und damit nicht ordnungsgemäß war. Im Übrigen waren die Nebenkostenabrechnungen der Folgejahre wiederholt fehlerhaft bezüglich der Positionen Niederschlagswasser sowie Gebühren der Mülltonne. Ein Schadensersatz dem Grund nach wegen Nebenpflichtverletzungen besteht damit grundsätzlich.

Dieser Anspruch ist auch nicht verjährt, da der Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren im Jahre 2012 mit Beendigung des Verfahrens bei dem Prozessbevollmächtigten des Klägers entstanden ist. Vor Eintritt der Verjährung zum 31.12.2015 ist Klage erhoben worden. Die weiteren Forderungen sind insgesamt später zu einem Abschluss gelangt und somit erst Recht nicht verjährt.

Zu den ersatzpflichtigen Aufwendungen des Geschädigten nach § 249 Abs. 1 BGB zählen grundsätzlich die durch das Schadensereignis erforderlich gewordenen Rechtsverfolgungskosten. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der Schädiger allerdings nicht schlechthin alle durch das Schadensereignis adäquat verursachten Rechtsanwaltskosten zu ersetzen, sondern nur solche, die aus der Sicht des Geschädigten zur Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren (BGH NJW 06, 1065; Palandt/Grüneberg, BGB Kommentar, 75. Aufl. 2016, § 249, Rn. 57).

Die außergerichtliche Wahrnehmung seiner Rechte war hier aus Sicht des Klägers erforderlich und zweckmäßig, denn unstreitig haben die Parteien einige Verfahren vor dem Amtsgericht Boltrop geführt, so die Verfahren 8 C 510/10 und 8 C 268/13. Schon allein deshalb brauchte der Kläger sich nicht erst nach jeder Betriebskostenabrechnung persönlich an die Beklagte wenden. Es war wegen des schwierigen und umfangreichen Sachkomplexes umgehend seinen Prozessbevollmächtigten einschalten. Dies gilt für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2009 Folgende. Aber auch für die außergerichtliche Tätigkeit des klägerischen Prozessbevollmächtigten bezüglich der Betriebskostenabrechnung des Jahres 2008 war die Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich und

zweckmäßig. Nach den unstreitigen Angaben des Klägers im Rahmen seiner persönlichen Anhörung hat dieser hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 2007 Kontakt zu der Beklagten aufgenommen und keinerlei Antwortschreiben oder Ähnliches erhalten. Er hat insofern ein Schreiben per Einschreiben/Rückschein an die Beklagte versandt und die Beklagte hat hierauf nicht reagiert. Der Kläger hat nach seinen Angaben noch bei dem Hausmeister nachgefragt, der jedoch nicht weiterhelfen konnte. Dann aber durfte der Kläger auch für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2008 von einer Nichtreaktion ausgehen und einen Rechtsanwalt einschalten. Dies insbesondere deshalb, weil es hier nicht um einen verzugsbedingten Schadensersatzanspruch geht, der ein in-Verzug-Setzen durch den Kläger voraussetzen würde, sondern um einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB. Dieser setzt lediglich eine Pflichtverletzung und die Erforderlichkeit der Einschaltung eines Rechtsanwaltes voraus. Die Erforderlichkeit ergibt sich nach dem oben Gesagten auch für die Betriebskostenabrechnung des Jahres 2008.

Aus den oben aufgeführten Gründen ergibt sich auch, dass der Kläger nicht gegen seine Schadensminderungspflichten nach § 254 BGB verstoßen hat.

Der Höhe nach sind die geltend gemachten Gebührenforderungen dem jeweiligen Streitwert entsprechend nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung sowie der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 91 Abs. 1, 269 Abs. 3 Satz 3, 708 Nr. 11, 713

#### ZPO.Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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, 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.

Mogk

Beglaubigt

Kamp

Justizbeschäftigte

