

Abschrift

8 C 219/15



Verkündet am 17.03.2016

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Art.	Frist rot.		MA
RA	EINGEGANGEN		Stichtag
SB	24. MRZ. 2016		Frist
Fock SPK	FRANK DOMMANN RECHTSANWALT		Zu- fug
MA			Stichtag

In dem Rechtsstreit

der ~~.....~~, vertr.dd. GF., ~~.....~~,
~~.....~~,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

~~.....~~,
~~.....~~,
~~.....~~,

gegen

Herrn ~~.....~~,
~~.....~~,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~.....~~,
~~.....~~,

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 18.02.2016
durch die Richterin am Amtsgericht Mogk

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in selber Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 2490,32 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin macht gegen den Beklagten offene Forderungen aus einem zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnis geltend. Die Klägerin erstellte unter dem 19.02.2014 eine Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013, welche mit einer Nachzahlung in Höhe von 350,88 EUR endete, aufgrund derer die Klägerin die Betriebskostenvorauszahlung um 122,00 EUR erhöhte. Der Beklagte monierte die Abrechnung mit Schreiben vom 27.02.2014 und bat um Aufklärung und Korrektur der Abrechnung, er wies auch daraufhin, dass er bis zur Aufklärung weiterhin den alten Mietzins ohne die erhöhte Betriebskostenvorauszahlung zahlen werde. Eine Reaktion der Klägerin erfolgte hierauf nicht. Die Klägerin rechnete ab dem Monat April 2014 sodann mit einem erhöhten Mietzins, mit 959,84 EUR ab. Der Beklagte machte hinsichtlich der übrigen Abrechnungen, welche in das Mietkonto eingestellt wurden, ein Zurückbehaltungsrecht an den verlangten Nachzahlungen geltend, bis die offenen Fragen geklärt sind. Eine Klärung erfolgte nicht.

Sie behauptet, dass die unterschiedlichen Ablesewerte sich daraus ergäben, dass die Zählerstände zum 31.03.2012 genullt worden seien, dass im Rahmen des Übergabeprotokolls vom 14.05.2012 aber noch der „alte“ Zählerstand des Vormieters eingetragen worden sei, in der Abrechnung aber die Werte ausgehend von der Nullung der Geräte zugrunde gelegt worden seien.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 2490,32 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 581,46 EUR ab dem 29.07.2014 und aus 1908,86 EUR ab dem 06.10.2015 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er vertritt die Auffassung, dass die Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 nicht korrekt sei, da die Zählerstände nicht korrekt wiedergegeben seien. So habe der Zähler 29867 bei Übergabe einen Stand von 1109 auf, während er bei der Ablesung mit 0 angegeben worden sei, der Zähler 93889 sei bei der Übergabe der Wohnung mit 927 abgelesen worden, während er in der Abrechnung mit 36 angegeben wurde. Bei dem Zähler 93874 sei ein Zählerstand von 985 bei Übergabe angegeben worden, im Rahmen der Abrechnung wird ein Wert von 53 zugrunde gelegt. Die Abrechnung sei daher falsch, eine Verrechnung der „alten“ Zählerstände habe in der Abrechnung nicht stattgefunden.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze sowie Urkunden Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf die geltend gemachte Forderung aus dem streitgegenständlichen Mietverhältnis i.V.m. § 560 Abs. 4 BGB.

Die Klägerin ist ausweislich der Rechtsnachfolgebesccheinigung des Notars ~~XXXXXX~~ aktivlegitimiert. Der geltend gemachte Anspruch steht ihr jedoch nicht zu, denn eine wirksame Anhebung des geschuldeten Betriebskostenvorauszahlung nach § 560 Abs. 4 BGB liegt nicht vor.

Nach § 560 Abs. 4 BGB kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Die Abrechnung, auf Grund derer eine Anpassung der Vorauszahlung vorgenommen wird, muss formell ordnungsgemäß sein und in Höhe der Anpassung inhaltlich korrekt sein (Palandt/Weidenkaff, BGB Kommentar, 75. Aufl. 2016, § 560, Rn. 16, BGH NJW 12, 2186).

Diese Voraussetzungen sind hier schon allein deshalb nicht gegeben, weil der Beklagte mit Schreiben vom 27.02.2014 über seinen Prozessbevollmächtigten gegenüber der Klägerin mitteilen ließ, dass bis zur Klärung der beanstandeten Punkte der Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 der bisher geschuldete Mietzins gezahlt werde. Der Beklagte machte hinsichtlich der verlangten Betriebskostenvorauszahlungserhöhung demnach ein Zurückbehaltungsrecht geltend, bis zur Klärung der fraglichen Punkte. Da die Klägerin unstreitig auf dieses Schreiben nicht reagiert hat, besteht das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht nach wie vor und die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung ist schon deswegen nicht gerechtfertigt. Die Voraussetzungen des § 560 Abs. 4 BGB sind hier aber auch aus einem weiteren Gesichtspunkt nicht gegeben, insbesondere liegt keine formell wirksame Abrechnung vor. Grundlage der Anpassung der Vorauszahlung ist hier die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013. Diese Abrechnung ist jedoch formell unwirksam, denn die Abrechnung ist schon nicht aus sich heraus nachvollziehbar, dies mit Blick auf die zugrunde gelegten Ablesewerte. Insofern ist eine Nachvollziehbarkeit der Abrechnung aus Laiensicht maßgeblich. Hier hat die Beklagtenseite konkret vorgetragen, dass die Ablesewerte insofern nicht korrekt sein könnten, als dass die bei der Übergabe der Wohnung abgelesenen Werte nicht mit den der Abrechnung zugrunde gelegten Werten in Einklang zu bringen seien. So wies der Zähler 29867 bei Übergabe einen Stand von 1109 auf, während er bei der Ablesung mit 0 angegeben worden sei, der Zähler 93889 sei bei der Übergabe der Wohnung mit 927 abgelesen worden, während er in der Abrechnung mit 36 angegeben wurde. Bei dem Zähler 93874 sei ein Zählerstand von 985 bei Übergabe angegeben worden, im Rahmen der Abrechnung wird ein Wert von 53 zugrunde gelegt. Diese Unstimmigkeiten kann die Klägerin nicht nachvollziehbar aufklären. Insbesondere ist der Vortrag zu der „Nullung“ der Geräte selbst dem juristisch gebildeten Empfänger nicht nachvollziehbar. Wie bereits in dem Beschluss vom 07.12.2015 mitgeteilt, ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der möglicherweise noch abgespeicherte Zählerstand des Vormieters in das

Übergabeprotokoll eingetragen wird und nicht der genullte Zählerstand, jedenfalls aber ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der „alte“ Zählerstand des Vormieters dann nicht von den für den Beklagten ermittelten Verbrauchswerten in Abzug gebracht wird. Wenn der Vermieter am 31.03.2012 ausgezogen ist und auch an diesem Tag die Zählerstände „genullt“ wurden, ist nicht nachvollziehbar, weshalb am 14.05.2012 der alte Zählerstand, welcher lediglich für den Vermieter eine Rolle spielt eingetragen wird. Jedenfalls hätten diese „alten“ Verbrauchswerte von den für den Kläger ermittelten Werten in Abzug gebracht werden müssen. Einen solchen Abzug hat die Klägerin aber unstreitig nicht vorgenommen. Die streitgegenständliche Abrechnung bezüglich des Wirtschaftsjahres 2013 ist demnach nicht aus sich heraus nachvollziehbar und damit formell unwirksam. Die Beklagte konnte die Unklarheiten auch bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung nicht aufklären. Dann aber war auch das Erhöhungsverlange nicht gerechtfertigt und die Klage insgesamt unbegründet. Da bereits der Hauptanspruch nicht bestand, hatte die Beklagte auch keinen Anspruch auf die in der Klageschrift aufgeführten Nebenforderungen, insbesondere Mahn- und Rechtsanwaltskosten.

Auch hinsichtlich der in das Mietkonto eingestellten Heizkostenabrechnungen für 2012/2013 sowie für 2013/2014 und für die Betriebskostenabrechnung 2013 steht der Klägerin gegen den Beklagten jedenfalls derzeit kein Anspruch zu, da der Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der geforderten Nachzahlungen hat, bis die Unstimmigkeiten geklärt sind. Da die Klägerin unstreitig bisher keine überarbeitete Abrechnung vorgelegt hat, besteht das Zurückbehaltungsrecht nach wie vor.

Da bereits der Hauptanspruch nicht besteht, hat die Beklagte auch keinen Anspruch auf die geltend gemachten Nebenforderungen.

Die Kostenentscheidung sowie der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 91 Abs. 1, 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,

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, 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.

Mogk