

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 09.11.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 09.11.2017
durch die Richterin Huckel

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.400,00 € nebst Zinsen in Höhe
von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.05.2017 zu zahlen.

Der Beklagte wird ferner verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von
234,65 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
dem 20.05.2017 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt und dann der Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils zu vollstrecken Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt von dem Beklagten Rückzahlung geleisteter Nebenkosten.

Der Kläger war bis zum 30.04.2016 Mieter einer Mietwohnung in Bottrop, welche der Beklagte unter dem 13.04.2016 erwarb. Für vorstehende Mietwohnung leistete der Beklagte monatliche Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 200,00 €.

Für das Wirtschaftsjahr 01.05.2015 bis 30.04.2016 erteilte der Beklagte dem Kläger keine Betriebskostenabrechnung.

Am 16.05.2017 forderte der Kläger den Beklagten außergerichtlich auf vorgenannte Betriebskostenabrechnung bis zum 31.05.2017 zu erstellen. Der Beklagte verweigerte am 19.05.2017 die Erstellung selbiger, sowie die Auskehr eines Kläger seitigen Guthabens in Höhe von 234,65 €, welches sich aus einer Heizkostenabrechnung vom 02.06.2016 (Blatt 5 der Akte) in Höhe von 497,16 € abzüglich bereits erstatteter 262,51 € ergibt.

Der Kläger ist der Ansicht, dass mit Beendigung des Mietverhältnisses sein Zurückbehaltungsrecht weggefallen und er daher zur Rückforderung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen berechtigt sei, vgl. BGH v. 26.09.2012, VIII ZR 315/11. Im stehe daher ein Anspruch in Höhe von 2.400,00 € aus den für zwölf Monate geleisteten Nebenkosten in Höhe von je 200,00 € zu.

Der Kläger beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 2.400 € nebst Zinsen in Höhe von Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.05.2017 zu zahlen,

sowie den Beklagten zu verurteilen, an ihn einen Betrag in Höhe von 234,65 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.05.2017 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass ein Rückzahlungsanspruch des Klägers nicht bestehe. So habe man ausweislich des Wohnungsübergabeprotokolls vom 25.05.2016 (Blatt 12 der Akte) vereinbart, dass „Für 2016 ...keine Ansprüche für BK oder HK vom Mieter oder Vermieter gestellt“ werden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Nebenkosten, welcher sich aus ergänzender Vertragsauslegung ergibt.

Unstreitig hat der Beklagte dem Kläger weder eine Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.05.2015 bis 30.04.2016 erteilt, noch den sich aus der Heizkostenabrechnung vom 02.06.2016 ergebenden Restbetrag an den Kläger ausgekehrt.

Hierzu war der Beklagte nach Ansicht des Gerichtes jedoch verpflichtet.
gemäß § 556 Abs. 4 BGB ist die zwischen den Parteien abgezeichnete
Wohnungsübergabeprotokoll vom 25.05.2016 getroffene Vereinbarung
hinsichtlich der Betriebs,- oder Heizkosten 2016 unwirksam, da sie zu
Nachteil des Mieters und hiesigen Klägers von der Regelung des § 556 Abs. 3
BGB abweicht.

Der Kläger hat gegen den Beklagten ferner ein Anspruch auf Zahlung der
geltend gemachten Nebenforderungen in dem aus dem Tenor ersichtlichen
Umfang gem. §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 ZPO, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.634,65 EUR festgesetzt.

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.

ps
stizbeschäftigte (mD)

