



Verkündet am 08.11.2012

Becker Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

des [REDACTED]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

[REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 04.10.2012
durch die Richterin am Amtsgericht Pawellek
für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 642,21 € nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem
25.02.2012 zu zahlen.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung seitens des Klägers gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert wird auf bis zu 1.200,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von dem Beklagten im Rahmen der Abrechnung der Heizkosten für den Zeitraum vom 01.11.2010 bis 31.10.2011 die Nachzahlung von Heizkosten für die Wohnung im Haus [REDACTED] im Dachgeschoss für den Zeitraum vom 1. November 2010 bis 30. April 2011. Nach Abrechnung von Vorauszahlungen des Beklagten in Höhe von 660,-- Euro verbleibt nach der Abrechnung ein Restbetrag von 642,21 Euro, den der Kläger verlangt.

Nach dem Mietvertrag werden Wasser, Entwässerung, allgemeiner Stromverbrauch und Müllabfuhr vom Mieter bezahlt. Dabei steht unter dem Stichwort „Verteilungsschlüssel“ in der Spalte jeweils das Wort „pauschal“. Mit einer Gesamtklammer wird die monatliche „Vorauszahlung“ auf 30,-- Euro festgelegt. Heizung und Warmwasser werden laut der Vereinbarung von einer Fachfirma abgerechnet. Hierzu gehören auch Schornsteinfegerkosten u.ä. Hierfür ergibt sich eine Vorauszahlung von 110,-- Euro. Zusätzlich ist im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart: „die Pauschale kann erhöht werden“.

Der Kläger **beantragt**,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn einen Betrag in Höhe von 642,21 Euro nebst 5 %-Punkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 25. Februar 2012 zu zahlen.

Der Beklagte **beantragt**,
die Klage abzuweisen.

Er beruft sich darauf,
dass die Heizkostenabrechnung nicht nachvollziehbar sei. Es sei nicht richtig, dass bei dem Kostenanteil von 30 %, der nach Fläche umgelegt worden sei, ein Anteil von 810/1.000 zu Lasten des Beklagten berechnet worden sei. Die Mietzeit habe im Abrechnungsjahr nur 6 Monate betragen, sodass das höchstens die Hälfte der Fläche abgerechnet werden dürfe. Es sei auch nicht nachzuhalten, wann eine Ablesung des Verbrauchs stattgefunden habe, so dass nicht festgestellt werden könne, dass der Verbrauch zutreffend ermittelt worden sei. Aus diesem Grunde hält er die Abrechnung nicht für fällig.

Außerdem beruft er sich darauf, dass er einen zu hohen Heizverbrauch habe. Er habe bereits 2010 beim Kläger das Vorhandensein von Mängeln gerügt, insbesondere auch, dass das Küchenfenster undicht sei und dass sich beim begehbaren Dachboden die Glaswolle aus den Deckenverkleidungen löse. Es habe durch die Fenster gezogen und das Haus sei unzureichend isoliert, deshalb habe er einen zusätzlichen Heizverbrauch von mindestens 50 % gehabt. Er erklärt insoweit die Aufrechnung mit seinem Schadensersatzanspruch, den er mit 651,11 €, der Hälfte der gesamten auf seine Wohnung und Mietzeit entfallenden Heizkosten in Höhe von 1.302,21 €, beziffert. Da dieser Betrag höher ist als der mit der Klage geltend gemachte Nachzahlungsbetrag, meint er, keine Zahlung mehr leisten zu müssen.

Der Beklagte meint außerdem, dass er ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der verlangten Zahlung habe, da der Kläger über die Betriebskosten, also die Nebenkosten außer den Heizkosten, im Zeitraum des gesamten Mietverhältnisses von 2006 bis einschließlich 2011 nicht abgerechnet habe. Es habe lediglich eine Abrechnung für das Jahr 2010 gegeben. Diese sei unrichtig gewesen und deswegen zurückgewiesen worden. Der Kläger sei aber zur Abrechnung der Nebenkosten verpflichtet.

Wegen der nicht vorgenommenen Nebenkostenabrechnungen erhebt der Beklagte Widerklage.

Er beantragt widerklagend,

den Kläger zu verurteilen, jeweils eine ordnungsgemäße Nebenkosten- bzw. Betriebskostenabrechnung für die Jahre 2006, 2007, 2008, 2010 und 2011 zu erteilen.

Der Kläger beantragt,

die Widerklage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, dass er zur Abrechnung der Betriebskosten nicht verpflichtet ist, da nach dem Mietvertrag lediglich einige Positionen an Nebenkosten anfallen, die mit einer Pauschale von 30,-- Euro abgerechnet sind, und im Übrigen nur die Heizkosten nach der Heizkostenverordnung- bzw. Abrechnung tatsächlich umzulegen sind.

Für weitere Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

1.

Die Widerklage ist zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.

Der Beklagte hat keinen Anspruch darauf, dass der Kläger ihm Nebenkostenabrechnungen hinsichtlich der Betriebskosten erteilt, die für seine Wohnung angefallen sind. Dies ergibt sich aus folgendem:

Nach dem von beiden Parteien vorgelegten Mietvertrag ist eindeutig, dass die abzurechnenden Betriebskosten, nämlich Wasser, Entwässerung, allgemeiner Stromverbrauch und Müllabfuhr nicht im Detail abgerechnet werden sollten, sondern ausdrücklich eine Pauschale von 30,00 € monatlich für die hierfür insgesamt anfallenden Kosten vom Mieter zu zahlen war. Auch wenn das Formular des Mietvertrages hier nicht so ausgefüllt wurde wie es vorgesehen war, indem nämlich das Stichwort „pauschal“ jeweils in der Spalte „Verteilungsschlüssel“ eingetragen wurde, ist insoweit klar, was gemeint ist. Hier soll eine Pauschale gezahlt werden, ohne dass eine

konkrete Abrechnung erfolgt. Anders kann der Vertragstext nicht verstanden werden, auch wenn die Parteien die vorgegebenen Texte über den Spalten nicht verändert haben – was auch angesichts der Tatsache, dass auch abzurechnende Vorauszahlungen (nämlich wegen der Heizkosten) vereinbart wurden, zu neuen Formular-Problemen geführt hätte.

Nichts anderes ergibt sich aus dem Zusatz, dass die Pauschale erhöht werden kann. Damit ist deutlich, dass der Vermieter nicht wollte, dass die Pauschale ein für allemal festgelegt wird, sondern dass er sie anpassen können will, wenn sich die Kosten erheblich erhöhen. Das ist im Rahmen des Mietzeitraums des Beklagten allerdings unstreitig nicht geschehen.

Es ist eindeutig vereinbart, dass lediglich über Heizung und Warmwasser und die hierzu anfallenden Nebenkosten wie Schornsteinfeger etc. laut Abrechnung der Fachfirma abgerechnet und für diese Kosten eine Vorauszahlung in Höhe von 110,00 € geleistet werden sollte.

Das bedeutet, dass der Beklagte grundsätzlich keinen Anspruch auf Abrechnung der hier vereinbarten Pauschale abgegoltenen Kosten hat.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass einmalig die Wohnungsverwaltung, die für den Kläger tätig geworden ist, eine Betriebskostenabrechnung erstellt hat, die der Beklagte nicht akzeptiert hat. Dieser ging eine ausdrückliche Aufforderung durch den Beklagten zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung voraus, die dann von der Wohnungsverwaltung unter Außerachtlassung der vertraglichen Vereinbarungen vorgenommen wurde. Es wurden hier dann auch nicht nur die Positionen abgerechnet, die als Nebenkosten neben der Heizung nach dem Vertrag überhaupt (pauschal) abzurechnen waren, sondern auch diverse andere, die nach dem Mietvertrag nicht umgelegt werden können. Das zeigt nur, dass die Wohnungsverwaltung den konkreten Mietvertrag nicht in Augenschein genommen hatte und deswegen eine in der Sache falsche Abrechnung erstellte, die vom Beklagten zu Recht zurückgewiesen worden ist. Das ändert allerdings nichts daran, dass die Vertragsgestaltung jedenfalls durch dieses Verhalten der Wohnungsverwaltung des Klägers nicht geändert wurde und auch nicht geändert werden konnte.

Soweit der Beklagte sich darauf beruft und mit Fax vom 05.11.2012 darlegt, dass eine abweichende Vereinbarung mit dem früheren Vermieter [REDACTED] getroffen worden sein soll, kann er sich hierauf ebenfalls nicht berufen.

Zum einen ist dieser Schriftsatz verspätet eingegangen, so dass das Gericht ihn nicht mehr ohne weiteres berücksichtigen müsste. Der Beklagte hat seine Stellungnahme nicht innerhalb der ihm ausdrücklich gewährten Frist bis zum 25.10.2012 abgegeben. Hierauf kommt es aber nicht an. Selbst wenn die hier handschriftlich getroffenen und festgehaltenen Vereinbarungen tatsächlich mit dem früheren Vermieter abgesprochen worden wären, ergibt sich keine feststellbare Änderung des Vertrages dahin, dass nun eine Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten neben den Heizkosten bestünde.

Zum einen ist aus der vorgelegten Kopie nicht zu ersehen, ob sie von beiden Parteien unterschrieben worden ist. Es handelt sich um einen Protokollvermerk, überschrieben mit „Gespräch mit Herrn [REDACTED] vom 27.05.08“, der anscheinend nur die Signatur des Beklagten trägt. Selbst wenn er von beiden Parteien unterzeichnet worden wäre, ist er zur Änderung des Mietvertrages nicht geeignet. Der Vermerk enthält zwar die Angabe, dass „ab 01.07. die Nebenkosten von 140,00 € auf 200,00 € erhöht werden (nach Abrechnung)“. Worauf sich diese Abrechnung beziehen soll, bleibt im Text aber offen. Es kann sich durchaus darum handeln, dass für die Heizkosten ein höherer Vorschuss gezahlt werden soll, weil diese Heizkosten regelmäßig höher ausfallen als der bislang geforderte Vorauszahlungsbetrag von 110,00 € monatlich.

Aus dem Vermerk ergibt sich darüber hinaus selbst für den Fall, dass hier nicht eine höhere Heizkostenvorauszahlung gemeint sein sollte, überhaupt nicht, über welche Betriebskosten denn nun in Zukunft abgerechnet werden soll. Es handelt sich dann offenbar um eine Erweiterung der Kosten, die der Beklagte übernehmen soll, da sonst ein höherer Abschlag von 60,00 € für die Betriebskosten nicht sinnvoll wäre. Es wäre aber in keiner Weise nachzuhalten, welche zusätzlichen Betriebskosten nunmehr durch den Vermieter abgerechnet werden sollen.

Hinzu kommt, dass diese „Vertragsänderung“ jedenfalls nicht durchgeführt worden ist. Auch der Beklagte selbst behauptet nicht, dass er jemals mehr als 390,00 €, die von Anfang an vereinbarte Gesamtmonatsmiete, gezahlt hat. Auch 2 Jahre später, im April 2010, ist er bei der Minderung nicht davon ausgegangen, dass er zu einer höheren Zahlung verpflichtet wäre, sondern hat die Minderung von diesem Betrag vorgenommen. D.h. aber, dass der Beklagte selbst offenbar nicht davon ausgegangen ist, dass es sich hier um eine verbindliche Vereinbarung zwischen beiden Parteien handelt, sondern allenfalls um eine Absichtserklärung, die vertraglich noch festgelegt werden sollte, und zu der es dann aus welchen Gründen auch immer nicht gekommen ist.

Das hat zur Folge, dass hier jedenfalls nicht festgestellt werden kann, dass der zwischen den Parteien geltende Mietvertrag in irgendeiner Form dahingehend abgeändert worden ist, dass und über welche Betriebskosten der Vermieter und damit auch der jetzige Kläger abzurechnen habe. Das bedeutet aber, dass es bei der Pauschale bleibt, die bislang nach dem Mietvertrag schriftlich vereinbart worden ist, und dass der Beklagte einen Anspruch auf Erteilung von Betriebskostenabrechnungen außer den Heizkostenabrechnungen nicht hat.

Der erste Teil des vom Beklagten mit Schriftsatz vom 05.11.2012 erwähnten Gesprächsprotokolls liegt dem Gericht entgegen den Angaben des Beklagten-Vertreters nicht vor. Es sind auch keine Angaben zu seinem Inhalt gemacht worden. Das Gericht kann hieraus keine Schlüsse zugunsten des Beklagten ziehen.

Unter diesen Umständen kommt es nicht mehr darauf an, dass der Kläger sich wohl zu Recht hinsichtlich der verlangten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 auf Verjährung beruft.

Da ein Anspruch auf Erteilung der Betriebskosten-Abrechnungen nicht besteht, ist die Widerklage abzuweisen.

2.

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Der Kläger kann die von ihm verlangte Heizkostennachzahlung vom Beklagten verlangen. Das ergibt sich aus Folgendem:

Die Heizkostenabrechnung ist als solche nicht zu beanstanden.

Insbesondere ist der Hinweis des Beklagten unrichtig, dass für die Verteilung des Kostenanteils von 30 % nach der Fläche nicht 810/1.000 hätten angerechnet werden dürfen. Diese Quote entspricht den Gradtagszahlen, die in der Wohnzeit des Beklagten von November 2010 bis einschließlich April 2011 angefallen sind. Diese Gradtagszahlen sind auf der Abrechnung ausdrücklich angegeben. Sie entsprechen auch dem Üblichen und der Tatsache, dass Heizbedarf eben in der Regel im Winter entsteht und nicht im Sommer, sodass ein größerer Anteil der Heizkosten vom Verbrauch her im Winter anfällt, selbst wenn Vorauszahlungen durch das Jahr gleichmäßig geleistet werden. Nach einem hierzu erteilten gerichtlichen Hinweis hat der Beklagte gegen diese Art der Abrechnung auch keine Einwendungen mehr erhoben. Die hier von ihm verlangten Kosten nach der Umlegung der entstandenen Heizkosten auf die Wohnfläche sind daher zutreffend berechnet worden.

Nichts anderes gilt für die Verbrauchskosten. Diese sind nach demselben Schlüssel ermittelt worden, darauf ist mit der Abrechnung ausdrücklich hingewiesen worden. Das heißt, dass die Fa. [REDACTED], die die Abrechnung erstellt hat, keine Zwischenablesung vorgenommen hat, sondern den Gesamtverbrauch für die Wohnung ermittelt und hiervon entsprechend den Gradtagszahlen 810/1.000 zu Lasten des Beklagten abgerechnet hat. Dies ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Eine Beanstandung hat der Beklagte hiergegen auch nicht erhoben. Sein Argument, man könne nicht feststellen, ob sein Verbrauch richtig abgemessen worden sei, kann angesichts dieser Tatsache, die er nicht mehr angefochten hat, keine Konsequenzen haben. Im Ergebnis ist daher die Heizkostenabrechnung zutreffend. Der Beklagte trägt einen Anteil an Gesamtkosten in Höhe von 1.302,21 €. Abzüglich der von ihm geleisteten Vorauszahlung in Höhe von 660,00 € ergibt sich eine Nachzahlung in Höhe von 642,21 €.

Diesem Anspruch kann der Beklagte nicht entgegenhalten, dass er aufgrund zugiger Fenster, einer unzureichenden Isolierung des Hauses und des von ihm bereits 2010 ebenfalls gerügten Mangels an der Dämmung des Daches zusätzliche Heizkosten von mindestens 50 % gehabt habe. Es ergibt sich aus dem von ihm selbst beigefügten Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 12.04.2010, dass der Beklagte seit April 2010 eine monatliche Minderung in Höhe von 20 % wegen diverser Mängel vorgenommen hat.

Diese Minderung hat der Kläger akzeptiert und verlangt vom Beklagten insoweit auch keine Nachzahlung. Der Beklagte kann aber einen Schadensersatzanspruch neben der Minderung für denselben Sachverhalt nicht ohne weiteres geltend machen. Vielmehr ist der einbehaltene Betrag auf den Schadensersatzanspruch des Beklagten anzurechnen.

Das Gericht geht im Folgenden ohne Beweisaufnahme zunächst davon aus, dass ein solcher Anspruch dem Beklagten zustehen könnte. Selbst dann ergibt sich allerdings kein verbleibender Gegenanspruch des Beklagten.

Vielmehr gilt folgendes: Angesichts der weiter gerügten Mängel, nämlich der Undichtigkeit der Terrasse, des renovierungsbedürftigen Hausflurs, einer erheblichen Geruchsbelästigung durch andere Mieter, das Fehlen einer eigenen Mülltonne und der Tatsache, dass im Keller großflächig Putz von den Wänden falle, geht das Gericht davon aus, dass die vom Beklagten selbst für angemessen gehaltene Minderung in Höhe von 20 % sich zu einem Viertel, also mit 5 %, auf die Mängel hinsichtlich des

Fens
zieht
den
chen
und
Geht
Zusa
könn
2010
insge
chen
brau
Hinz
hält
tragl
einbr
nicht
für d
habe
reits
cher
gem
ansp
Es e
vorg
spre
nich
Sch

Unte
ents
ents
eing
keir
mac
kön

Fensters und der Dämmung bzw. der unzureichenden Isolierung des Hauses bezieht. Angesichts der Bedeutung für das tatsächliche Wohnen in der Wohnung und den Verbleib hier, erscheint diese Schätzung günstig für den Beklagten, der möglicherweise auch einen höheren Anteil für die Unannehmlichkeiten durch die Zugluft und die defekte Dämmung geltend machen wollte, was hier nicht zu überprüfen ist. Geht man von einer Minderung von 5 % für diesen Mangel aus, so hätte in diesem Zusammenhang, der einzig für eine höhere Heizkostenrechnung ursächlich sein könnte, der Beklagte eine Minderung vorgenommen für 13 Monate, nämlich April 2010 bis einschließlich April 2011 von 5 % von 390,00 €, also monatlich 19,50 €, insgesamt 253,50 €. Dieser Kostenanteil der möglicherweise angefallenen zusätzlichen Heizkosten wäre mithin durch die vorgenommene Minderung bereits aufgebraucht und nicht erneut als Schadensersatz geltend zu machen.

Hinzu kommt, dass der Beklagte unstreitig in den letzten drei Monaten des Mietverhältnisses gar keine Miete mehr gezahlt hat. Er hat mithin dreimal 80 % der mietvertraglich vereinbarten Monatsmiete über die vom Kläger akzeptierte Minderung hinaus einbehalten, insgesamt einen Betrag von 936,00 €. Da nicht erkennbar und auch nicht vorgetragen ist, weshalb sich die Minderungsquote zu Gunsten des Beklagten für die letzten drei Monate des Mietverhältnisses in irgendeiner Weise vervielfacht haben sollte, muss das Gericht davon ausgehen, dass der Beklagte hier Kosten bereits einbehalten hat, die er gegenüber dem Kläger nicht noch einmal geltend machen kann. Das heißt aber, dass der Beklagte in der Mietzeit 936,00 € und weitere geminderte 253,50 € bereits einbehalten hat, die der Kläger einem Schadensersatzanspruch gegenrechnen könnte.

Es ergibt sich, dass der Beklagte deutlich mehr einbehalten hat als die von ihm selbst vorgetragenen 50 % der vom Kläger insgesamt angegebenen Heizkosten. Dem entsprechend kann er die von ihm geltend gemachte weitere Schadensersatzforderung nicht anbringen, da er einen eventuell durch zu hohe Heizkosten entstandenen Schaden bereits ersetzt bekommen hat.

Unter den gegebenen Umständen kommt es nicht darauf an, ob tatsächlich eine entsprechende Undichtigkeit der Fenster vorgelegen hat und ob tatsächlich eine entsprechende Erhöhung der Heizkosten durch vorhandene Mängel der Wohnung eingetreten ist. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, kann der Beklagte auf keinen Fall weiteren Schadensersatz verlangen, den er der jetzt noch geltend gemachten Heizkostenabrechnung bzw. der Nachzahlung hieraus entgegenhalten könnte.

Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass er ein Zurückbehaltungsrecht habe, da der Kläger Betriebskostenabrechnungen nicht erteilt habe. Der Kläger schuldete solche Betriebskostenabrechnungen nicht, wie bereits zur Begründung der Abweisung der Widerklage erörtert wurde.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus der Addition der Klageforderung mit einem Streitwert von 500,00 €, den das Gericht für die Widerklage als angemessen ansieht unter Zugrundelegung der Tatsache, dass es sich hier um fünf Nebenkostenabrechnungen handelt, die der Beklagte verlangt und die mit jeweils höchstens 100,00 € als Gegenstandswert ausreichend bemessen sein dürften.

Pawellek,

Richterin am Amtsgericht

Ausgefertigt



(Becker) Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

