

Beglaubigte Abschrift

8 C 53/18

Verkündet am 27.09.2018

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Vert.	Frist not.	KR/ KVA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenntnisn.
SB	<b>08. OKT. 2018</b>		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zDA			Stellungn.



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der ~~Widow's Pension Fund, Bottrop~~, vertr.d.d. GF, ~~St. 50 A~~,  
~~46236 Bottrop~~,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Kamp~~ und Partner GbR,  
~~Münster Str. 14, 46236 Bottrop~~

gegen

Herrn ~~Widow's Pension Fund, Bottrop~~,  
~~22, 46236 Bottrop~~,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 02.08.2018  
durch den Richter Höffkes

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 41,51 € zu zahlen. Im Übrigen  
wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin zu 60 % und der Beklagte zu  
40 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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

### Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung erhöhter Nebenkostenvorauszahlungen. Der geltend gemachte Anspruch auf Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2016 i.H.v. 60,27 € steht der Klägerin dagegen nicht zu.

Während die Einwendungen des Beklagten bezüglich der Hausmeisterkosten, des Winterdienstes sowie der Gartenpflege keinen Erfolg haben, führt allein schon die inhaltlich fehlerhafte Abrechnung bezüglich der Gebäudeversicherung dazu, dass keine Nachzahlungsverpflichtung besteht.

Im Einzelnen:

Die in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 geltend gemachten Kosten für die Gebäudeversicherung übersteigen mit 156,93 € den geltend gemachten Nachzahlungsanspruch.

Unabhängig davon, ob die Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3 S. 2 und 3 BGB abgelaufen ist, resultiert aus dem Bestehen eines inhaltlichen Abrechnungsfehler für den Mieter zwar kein Recht die Nachzahlungen bezüglich der Nebenkosten zu verweigern.

Der Mieter ist allerdings berechtigt, den Nachforderungsanspruch unter Abzug der inhaltlichen Fehler anzupassen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 09. Juli 2015, Az.: 10 U 126/14).

Die Abrechnung bezüglich der Gebäudeversicherung ist inhaltlich fehlerhaft. Bei der Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten führt der Umstand, dass in der Abrechnung mehrere Häuser zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammengefasst und nicht für jedes Gebäude getrennt die dort angefallenen Kosten ermittelt sind, nicht die formelle Wirksamkeit der Abrechnung, sondern betrifft nur deren inhaltliche Richtigkeit (BeckOK BGB/Wiederhold BGB § 556 Rn. 54d m.w.N.; BGH NZM 2010, NZM Jahr 2010 Seite 895; NJW 2011, NJW Jahr 2011 Seite 368; 2005, NJW Jahr 2005 Seite 3135).

Die Bildung von Wirtschaftseinheiten ist vorliegend nicht zulässig.

Nach der Rechtsprechung des BGH (grundlegend: BGH NJW 2011, 368 = WuM 2010, 742 = NZM 2010, 895; s. auch BGH NJW 2005, 3135 = WuM 2005, 579

= NZM 2005, 737 betr. Heizanlage) können die Betriebskosten nach Wirtschaftseinheiten erfasst und abgerechnet werden, wenn mehrere Gebäude in Bauweise, Gesamtwohnfläche und Ausstattung weitgehend baugleich sind, einheitlich verwaltet werden und der Mietvertrag keine abweichende Vereinbarung enthält (Blank/Börstinghaus/Blank BGB § 556a Rn. 18 ff. m.w.N.).

Der Einwand der Klägerin, dass eine Zusammenfassung zu Wirtschaftseinheiten Kosten bzw. höhere Prämien erspare und somit für den Mieter günstig sei, mag zutreffend sein. Allerdings liegen die vom BGH (NJW 2011, 368) aufgestellten Voraussetzungen nicht vor.

Die versicherten Gebäude sind in ihrer Bauweise, Gesamtwohnfläche und Ausstattung nicht baugleich. Es handelt sich unstreitig um Objekte die teilweise in den fünfziger und sechziger Jahren und zum anderen Teil nach dem Jahr 2000 errichtet wurden.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung einer weiteren Betriebskostenpauschale i.S.d. § 560 BGB für die Monate August 2017 bis Februar 2018 in Höhe von insgesamt 41,51 €.

Einwendungen hat der Beklagte nicht erhoben. Er hat sich insbesondere nicht auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Dem Beklagten stünde allerdings auch kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich laufender Vorauszahlungen zu. Ein Zurückbehaltungsrecht dient der Durchsetzung des Anspruchs des Mieters auf Erteilung einer (formell richtigen) Abrechnung. Inhaltliche Fehler einer vergangenen Betriebskostenabrechnung führen aber nicht zu einem Zurückbehaltungsrecht gegenüber Vorauszahlungsverpflichtungen (vgl. Lützenkirchen, Mietrecht, 2. Aufl. 2015, § 556 BGB Rn. 698).

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 I 1 Alt. 2, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Die Voraussetzungen des § 511 IV 1 Nr. 1 ZPO liegen nicht vor.

Der Streitwert wird auf 101,78 EUR festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bottrop statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bottrop, Gerichtsstr. 24-26, 46236 Bottrop, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Höffkes

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

