

I.

10 C 25/24



Vert.:	Frist not.	KP/KEA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kannt-nen.
SB	11. SEP. 2024		Rück-ser.
Rück-spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zan-lung
zdA			Stel-lungn.

**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED]
2. des Herrn [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

Herrn [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 10. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 15.08.2024  
durch den Richter Cramer

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand:**

Die Kläger begehren die Rückzahlung von restlicher Kautions- und Betriebskostenvorauszahlungen aus einem beendeten Mietverhältnis.

Mit Mietvertrag vom 07.05.2020 mieten die Kläger bei dem Beklagten eine Wohnung im Haus S ~~XXXXXXXXXXXX~~ Bottrop an. Monatlich waren Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 170,00 € geschuldet und von den Klägern gezahlt.

Die Kläger leisteten eine Mietkaution in Höhe von 1.650,00 €.

Die Kläger kündigten das Mietverhältnis zum 30.11.2022.

Mit Schreiben vom 29.06.2023 forderte der Prozessbevollmächtigte der Kläger den Beklagten zur Rückzahlung der Kautions- und Betriebskostenvorauszahlungen für die Jahre 2020 bis 2022 von insgesamt 30 Monaten zu je 170,00 €, insgesamt mithin 5.100,00 €, auf.



Am 20.07.2023 übermittelte der Beklagte den Klägern die als Einzelabrechnung bezeichnete Abrechnung von Heiz- und Hausnebenkosten für das Jahr 2022. Eine Auflistung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlung weist die Abrechnung nicht aus. Wegen der Einzelheiten wird auf die Abrechnung vom 20.07.2023 (Bl. 6 ff. d.A.) verwiesen.

Eine entsprechende Abrechnung für das Jahr 2021 wurde am 13.09.2023 erstellt und den Klägern am 18.09.2023 per Einschreiben übermittelt.

Eine Abrechnung für das Jahr 2020 ist nicht erfolgt.

Am 24.07.2023 zahlte der Beklagte an die Kläger 725,64 € aus.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie als Mitgläubiger den Betrag von 6.024,36 € zuzüglich Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gem. § 247 BGB seit dem 07.08.2023 zu zahlen,
2. den Beklagten zu verurteilen, sie von vorprozessual entstandenen Rechtsanwaltskosten ihres Rechtsanwaltes   
, in Höhe von 872,98 € freizustellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen.

Nach § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Kommt der Vermieter dem nicht (fristgerecht) nach, kann der Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlungen ohne den zeitraubenden Umweg über eine (Stufen-)Klage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen. Diese ergänzende Vertragsauslegung beruht auf der Überlegung, dass der Vermieter sonst in der Lage wäre, die Fälligkeit eines Erstattungsanspruchs des Mieters nach Belieben hinauszuzögern, so dass die Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 S. 2 BGB) ohne praktische Bedeutung bliebe (BGH, Urteil vom 07.07.2021 – VIII ZR 52/20 mwN).

1.

Der Beklagte hat über die Betriebskosten für das Jahr 2020 nicht abgerechnet. Dennoch haben die Kläger keinen Anspruch auf unmittelbare Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2020 nach den vorstehenden Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung. Es besteht bei fortdauerndem Mietverhältnis kein Anlass für eine ergänzende Vertragsauslegung, denn die Kläger waren durch ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 Abs. 1 BGB) an den laufenden Vorauszahlungen hinreichend geschützt, wenn der Beklagte die abgelaufene Periode nicht fristgerecht abrechnet. Ein Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der für die nicht fristgemäß abgerechneten Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen kommt in diesem Fall mangels Bestehens einer



ausfüllungsbedürftigen Vertragslücke nicht in Betracht (vgl. BGH aaO.). Zwar ist das Mietverhältnis zwischenzeitlich beendet worden; bei einem beendeten Mietverhältnis gelten für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des Mietverhältnisses abgelaufen war, indessen dieselben Grundsätze wie für das fortdauernde Mietverhältnis. Insoweit ist der Mieter nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Vorauszahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben. Das haben die Kläger nicht getan.

Die Abrechnungsfrist für das Jahr 2020 war mit Ablauf des 31.12.2021 abgelaufen, so dass die Kläger im Jahr 2022 Gelegenheit gehabt hätten, von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch zu machen.

2.

Etwas anderes gilt für die Jahre 2021 und 2022. Ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht hätte den Klägern erst im Jahr 2023 bzw. 2024 zugestanden. Zu diesem Zeitpunkt war das Mietverhältnis indessen bereits beendet.

Die Kläger haben für diesen Zeitraum kein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen, weil der Beklagte für die Jahre 2021 und 2022 zwischenzeitlich über die Betriebskosten abgerechnet hat.

Bei den als Einzelabrechnungen bezeichneten Abrechnungen handelt es sich auch um formell wirksame Betriebskostenabrechnungen. Eine Betriebskostenabrechnung genügt den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit – wie hier – keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (stRspr BGH, Urteil vom 29.01.202 – VIII ZR 244/18). Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Zwar fehlen die geleisteten Vorauszahlungen; dies entspricht aber der – vorliegend materiell fehlerhaften – Angabe, dass keine Vorauszahlungen geleistet wurden. Es liefe auf eine leere Förmerei hinaus, etwa eine ausdrückliche Angabe „Null Vorauszahlungen“ zu verlangen (Vgl. BGH, Urteil vom 20.1.2016 – VIII ZR 93/15 = NJW 2016, 866 Rn. 13).

Auch der Verteilerschlüssel 1,830 Personen ist in der Abrechnung erläutert worden. Aus dem Zusatz „Erläuterung zu Ihren Einheiten“ auf S. 3 der Betriebskostenabrechnung 2022 ergibt sich, dass die Kläger, bei denen es sich um zwei Personen handelt, mit dem Faktor 1,83 berücksichtigt werden, weil das Mietverhältnis nach 334 Tagen beendet wurde. Es ist deshalb auch aus sich heraus verständlich, dass die Gesamteinheiten von 2,915 Personen auf unterjähriger Vertragsbeendigung beruht. Ob diese Berechnung zutreffend ist, ist eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnung.

3.

Die Kläger haben keinen (weiteren) Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kautions. Der Beklagte hat insoweit durch die anteilige Rückzahlung der Kautions in Höhe von 725,64 € konkludent mit den Betriebskosten für das Jahr 2022 in Höhe von 2.794,36 € abzüglich geleisteter Vorauszahlungen in Höhe von 1.870,00 € (11 x 170,00 €), mithin 924,36 €, aufgerechnet. Hierbei wurden die geleisteten Vorauszahlungen zutreffend berücksichtigt. Weitere materielle Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung haben die Kläger nicht vorgebracht.

II.

Die Nebenforderung teilt das Schicksal der Hauptforderung.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 6.024,36 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 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 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Cramer