Amtsgericht Dortmund, 425 C 2226/11

Datum:	05.07.2011
Gericht:	Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper:	Zivilgericht
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	425 C 2226/11
ECLI:	ECLI:DE:AGDO:2011:0705.425C2226.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, falls nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

T a t b e s t a n d : 1

Der Beklagte hat von der Klägerin eine Wohnung in E im Hause Y-Straße angemietet. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Bezahlung von Nachzahlungsbeträgen aus den Betriebskostenabrechnungen und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2007, 2008 und 2009. Die Klägerin hat durch die Firma J GmbH in F entsprechende Betriebskostenabrechnungen erstellen lassen. 2

In diesen Betriebskostenabrechnungen hat die Klägerin für die Kostenarten Gebäude und Haftpflichtversicherung, sowie Gartenpflege und Hauswart Wirtschaftseinheiten gebildet. In der Betriebskostenabrechnung heißt es dann: "Für nachfolgende Kostenarten hat eine Vorverteilung stattgefunden:" Es folgen dann die viel zuvor aufgeführten Kostenarten mit Beträgen bis zu fast 400.000,00 € jeweils. Anschließend folgt eine Liste mit über 200 3

Gebäuden in E, auf die diese Kosten verteilt worden sein sollen. Neben den Gesamtkosten ist dann auch noch ein "Kostenanteil E" ausgewiesen. Die Gesamtflächen und die jeweiligen Wohnflächen sind nicht angegeben. Die dort jeweils angegebenen Kostenanteile tauchen weiter vorne in der Abrechnung so nicht auf. Es heißt dort "soweit nichts anderes vermerkt ist, beziehen sich die abgerechneten Kosten auf die Häuser A 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38." Dann ist weiter noch von diversen Abrechnungseinheiten die Rede, zu denen jeweils nur bestimme Häuser gehören sollen. Abrechungseinheiten sind mit Ziffern versehen, die in der Abrechnung selbst im Abrechnungsschlüssel auch nicht auftauchen.

Die Abrechnung für das Jahr 2007 schließt mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 670,06 €, die für das Jahr 2008 mit einem Betrag in Höhe von 613,24 € und die für das Jahr 2009 mit einem Abrechnungsbetrag in Höhe von 680,87 €. Die Klägerin schreibt dem Beklagten ein Guthaben aus der Abrechnung 2006 in Höhe von 548,09 € gut. 4

Die Klägerin beantragt, 5

> den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.416,05 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.12.2010 zu zahlen. 6

Der Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Er ist der Auffassung, dass die Abrechnung formell nicht in Ordnung ist. Er behauptet ferner, dass in der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2008 Energiekosten für das Jahr 2009 aufgenommen wurden. Ferner seien die Müllkosten im Jahre 2007, obwohl der Bescheid für mehrere Häuser ergangen sei, ausschließlich bei dem von ihm bewohnten Haus berücksichtigt worden. Eine Verteilung hätte nicht stattgefunden. 9

Schließlich ist er der Ansicht, dass die Forderung aus der Betriebskostenabrechnung 2009 auch noch nicht fällig sei, da ihm ein Zurückbehaltungsrecht zustünde. Er habe über den Mieterverein um Übersendung von Belegen gebeten. Das Schreiben sei nie beantwortet worden. 10

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze Bezug genommen. 11

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 12

Die Klage ist unbegründet. 13

Der Klägerin steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung der Betriebskostennachforderungen für die Jahre 2007 bis 2009 zu. 14

Die Abrechnung ist hinsichtlich der Positionen Gebäude und Haftpflichtversicherung, sowie Gartenpflege und Hauswart formell mangelhaft und kann deshalb einen entsprechenden Nachzahlungsbetrag nicht auslösen. Es ist aus der Abrechnung nicht ersichtlich, wie die Vorverteilung der immensen Kosten auf die über 200 Häuser erfolgt ist. Es sind zwar Gesamtkosten angegeben und der Kostenanteil für "E" und es sind dann über 200 Häuser in E angegeben worden. Die Rechenschritte sind aber nicht ansatzweise erkennbar. Sollen die Gesamtkosten auch Gebäude umfassen, die nicht in E sind, so dass die Klägerin zunächst die Kosten nur für E errechnet hat? Die Flächen, nach denen die Verteilung angegeben 15

wurde, sind ebenfalls nicht aus der Abrechnung ersichtlich.

Ferner ist nicht ansatzweise ersichtlich, warum die Klägerin berechtigt sein soll, hier für diese Kostenarten überhaupt Wirtschaftseinheiten zu bilden. Weder die Voraussetzungen der II. Rechnungsverordnung zur Bildung von Wirtschaftseinheiten sind hier dargetan, noch die inzwischen sicher geringeren Anforderungen, die der Bundesgerichtshof an die Bildung solcher Wirtschaftseinheiten stellt. Auch nach Ansicht des Bundesgerichtshofes muss eine tatsächliche Notwendigkeit zur Bildung solcher Einheiten bestehen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn eine gemeinsame Heizung für mehrere Häuser besteht. Ob alleine die Tatsache, dass ein einheitlicher Gebührenbescheid von der Stadt ergangen ist, ausreicht, bedarf keiner weiteren Entscheidung, da noch nicht einmal diese Minimalvoraussetzung vorgetragen wurde. 16

Das bedeutet, dass aus den Abrechnungen für die Jahre 2008 und 2009 insgesamt 696,80 € für die Gebäudeversicherung, die Haftpflichtversicherung, die Gartenpflege und den Hausmeister herauszurechnen sind. 17

Für das Jahr 2007 sind darüber hinaus noch die Kosten der Gebäudeversicherung in Höhe von 39,92 €, der Haftpflichtversicherung in Höhe von 2,04 €, sowie Hauswartkosten in Höhe von 104,87 € herauszurechnen. 18

Ferner ist die Forderung aus dem Jahr 2007 hinsichtlich der Kosten für die Müllbeseitigung in Höhe von 526,18 € unbegründet. Insofern hat der Beklagte unbestritten vorgetragen, dass der entsprechende Gebührenbescheid mehrere Häuser betrifft und eine Verteilung auf die Häuser nicht stattgefunden hat. Stattdessen sind die Kosten insgesamt bei dem Haus Y-Straße in Ansatz gebracht worden. 19

Auch die Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung 2008 in Höhe von 613,24 € ist herauszurechnen, da nach dem unbestritten gebliebenen Sachvortrag diese Abrechnung falsch ist. Die Klägerin hat zunächst einen entsprechenden Anfangsbestand bei den Wärmezählern nicht angesetzt. Außerdem ist die Abrechnung Erdgaskosten in Höhe von 5.587,70 € eingeflossen, die das Jahr 2009 betraf. 20

Das bedeutet, dass unter Berücksichtigung dieser Abzugsposten eine Restforderung der Klägerin nicht mehr übrig bleibt. 21

Die Klage war deshalb insgesamt abzuweisen. 22

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 269 Abs. 3 ZPO. Die Klägerin hat die Klage zwischen Mahn- und Hauptsacheverfahren teilweise zurückgenommen. 23

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Ziffer 11, 711 ZPO. 24

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE