Amtsgericht Remscheid, 27 C 134/24

Datum:	10.02.2025
Gericht:	Amtsgericht Remscheid
Spruchkörper:	27. Zivilabteilung
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	27 C 134/24
ECLI:	ECLI:DE:AGRS:2025:0210.27C134.24.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 74,07 € zuzüglich Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.09.2024 sowie vorgerichtlich entstandene Rechtsanwaltskosten i. H. v. 90,96 € zuzüglich Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.09.2024 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestandes wurde gemäß § 313 a ZPO abgesehen. 1

Entscheidungsgründe: 2

Die Klage ist begründet. 3

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von 74,07 € als Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 in der Korrekturfassung vom 10.04.2024. 4

Ohne Erfolg wendet die Beklagte ein, der Kläger sei mit der Nachforderung ausgeschlossen, da die vorgenannte Korrektur der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung, die vom 03.07.2023 datierte, erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB erfolgte. 5

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten jährlich abzurechnen, wobei die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen ist. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen. Dem genügte 6

die ursprüngliche Betriebskostenabrechnung des Klägers vom 03.07.2023, die einen Nachzahlungsbetrag von 373,06 € aufwies.

Diese ursprüngliche Abrechnung ist sodann vom Kläger durch weitere Abrechnung vom 10.04.2024 (Anlage K4) korrigiert worden mit der Folge, dass nur noch eine Nachzahlung in Höhe der Klageforderung, d. h. in Höhe von 74,07 € 7

begehrt wird. An der Geltendmachung dieser geringeren Nachforderung ist der Kläger nicht gemäß § 556 Abs. 3 S. 3 BGB gehindert. Zutreffend ist vielmehr, dass der Vermieter auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist grundsätzlich die Abrechnung in jeder Hinsicht korrigieren kann und sogar vom Mieter unter Umständen dazu gezwungen werden kann, da dem Mieter bei formell fehlerhafter Abrechnung immer noch der bis dahin nicht erfüllte Abrechnungsanspruch zusteht. Allerdings bleiben seine verspäteten Berechnungen insoweit grundsätzlich ohne Belang, als sie das Ergebnis zu Lasten des Mieters verschlechtern. Denn durch die Abrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist schafft der Vermieter einen Vertrauenstatbestand dahingehend, dass die Belastung des Mieters jedenfalls nicht höher wird (Lützenkirchen in Lützenkirchen Mietrecht, 3. Aufl. 2021, § 556 BGB Rn. 603 m. w. N.). 8

Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte auf das Urteil des BGH vom 30.03.2011 - VIII ZR 133/10, juris). Auch aus diesem Urteil ergibt sich nichts Anderes, im Gegenteil, im dort entschiedenen Fall durfte der Vermieter ausnahmsweise nach Ablauf der Abrechnungsfrist das zuvor bei seiner Abrechnung entstandene Guthaben zu Lasten des Mieters in eine Nachforderung umwandeln, da der ihm unterlaufene Fehler in Form von zu hohen berücksichtigten Vorauszahlungen anstelle der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen für den Mieter auf den ersten Blick erkennbar war (BGH, a.a.O., Rn. 15, juris). 9

Der Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges. Die Beklagte befand sich durch die vorgerichtlichen Schreiben von Haus und Grund i. V. m. ihrer endgültigen Ablehnung im Schreiben des Mietervereins vom 03.06.2024 mit dem Ausgleich der Forderung in Verzug. Ebenso sind aus dem Gesichtspunkt des Verzuges die vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe einer 1,3 Geschäftsgebühr zuzüglich Telekommunikationspauschale und Mehrwertsteuer in Höhe von insgesamt 90,96 € zu erstatten. 10

Der diesbezügliche Zinsanspruch ergibt sich ebenfalls aus dem Gesichtspunkt des Verzuges. 11

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO. 12

Streitwert: 74,07 €. 13

Rechtsbehelfsbelehrung: 14

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 15

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 16

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 17

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Wuppertal, Eiland 1, 42103 Wuppertal, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, 18

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 Wuppertal zu begründen. 19

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Wuppertal durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 20

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 21

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Remscheid 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 Remscheid, Alleestr. 119, 42853 Remscheid, 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. 22

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. 23

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr: 24

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. 25

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de. 26

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE