

Beglaubigte Abschrift

15 T 62/14
8 C 95/14
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Essen



Beschluss

In dem Beschwerdeverfahren

des Herrn ~~Wolfgang Ciesler, Essen, Str. 138~~, 46242 Bottrop,
Beklagten und Beschwerdeführers,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Dohrmann Frank, Essen, Str. 138~~, 46236
Bottrop,

g e g e n

Herrn ~~Wolfgang Ciesler, Essen, Str. 138~~, 45257 Essen,
Kläger und Beschwerdegegner,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Wolfgang Ciesler, Essen, Str. 138~~
~~48~~, 44135 Dortmund

Auf die sofortige Beschwerde des Beklagten wird der Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 11.06.2014 aufgehoben, soweit das Amtsgericht den Antrag des Beklagten auf Prozesskostenhilfe für die Verteidigung gegen eine Klageforderung von mehr als 44,21 € zurückgewiesen hat.

Dem Beklagten wird für seine Verteidigung insgesamt Prozesskostenhilfe bewilligt und Rechtsanwalt Dohrmann beigeordnet.

Gründe

Die sofortige Beschwerde ist gemäß § 127 (2) 2 ZPO zulässig, da der Hauptsachestreitwert von 629,48 € berufungsfähig ist. Für die Zulässigkeit der Beschwerde kommt es nicht darauf an, dass auch derjenige Betrag, dessentwegen der Antrag auf Prozesskostenhilfe zurückgewiesen wurde, berufungsfähig ist.

Die sofortige Beschwerde ist auch begründet.

Bei Abrechnung nach Miteigentumsanteilen bestehen zwar keine Bedenken gegen die Bezugnahme auf eine beigelegte Hausgeldabrechnung, soweit sich ihr die wesentlichen

Kriterien – Höhe der Gesamtkosten, Art des Abrechnungsschlüssels und Höhe der darauf folgenden individuellen Kosten – entnehmen lassen und der Vermieter in die eigene Abrechnung die Vorauszahlungen des Mieters einstellt.

Die Hausgeldabrechnung der WEG genügt den obigen Anforderungen jedoch nicht.

Zwar ist ihr beispielsweise zur Position BGA (Grundbesitzabgaben) zu entnehmen, dass die Gesamtkosten 16.482,75 € betragen, die Umlage nach MEA (Miteigentumsanteilen) erfolgt und auf die Wohnung der Beklagten (Seemann 5) ein Betrag von 470,83 € entfällt. Die Herleitung dieses Betrags mithilfe der individuellen Miteigentumsanteile im Verhältnis zu den Gesamt-Miteigentumsanteilen ist aus der Abrechnung aber nicht erkennbar. Entsprechendes gilt hinsichtlich des nach Personen abgerechneten Wasser, für das der Abrechnung weder die Gesamt-Personenzahl, noch die für die Wohnung der Beklagten zugrunde gelegte Personenzahl zu entnehmen ist.

Formgültig ist daher allenfalls die Abrechnung der Heizkosten.

Gesonderte Abrechnungen der Heizkosten und allgemeinen Betriebskosten entsprechen nicht dem Vertrag, der nicht zwischen Vorauszahlungen auf Heizkosten und auf Allgemein-Betriebskosten differenziert, sondern eine einheitliche Betriebskostenvorauszahlung für alle vorgenannten Positionen vorsieht. Eine getrennte Abrechnung mit getrennter Anrechnung fiktiver Vorauszahlungsanteile auf einzelne Positionen hat daher zu unterbleiben. Vielmehr hat das Gericht auf der Habenseite des Vermieters alle formgültig und sachlich berechtigten Betriebskosten-Positionen und auf der Soll-Seite den Gesamtbetrag der Vorauszahlungen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall stehen der Vorauszahlung von 2.220,00 € demnach nur die rechtens abgerechneten Heizkosten von 1.400,21 € gegenüber, sodass eine Nachforderung nicht festzustellen ist.

Demnach verspricht die Verteidigung des Beklagten insgesamt Erfolg.

Essen, 22.07.2014

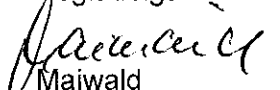
15. Zivilkammer

Wende
Richterin am Landgericht

Rink
Richterin am Landgericht

Dr. Dechamps
Richterin am Landgericht

Beglaubigt


Maiwald

Justizbeschäftigter

