



## Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 28.01.2015

Gutmacher, Justizhauptsekretär  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

## Urteil

In dem Rechtsstreit



des Herrn ~~Frank Dohrmann, Philippsstr. 3, 44803 Bochum~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Philippsstr. 3, 44803 Bochum~~

g e g e n

die Deutsche Annington Bestands GmbH & Co. KG, vertr.d.d. Deutsche Annington Bestands GmbH, d.vertr. d. d. Geschäftsführer, Philippsstr. 3, 44803 Bochum,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Ulrich Dohrmann, Philippsstr. 3, 44803 Bochum~~

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop,  
im schriftlichen Verfahren am 28.01.2015  
durch den Direktor des Amtsgerichts Lütgebaucks  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 hat.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 16 %, die Beklagte zu 84.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Bekl.  
den r  
4

### Tatbestand:

Der Kläger war bis zum 30. April 2013 Mieter bei der Beklagten im Haus Im Werth 25, Bottrop. Für das Wirtschaftsjahr 2012 zahlte der Kläger 1230 EUR an Vorauszahlungen für die Nebenkosten. Mit der Betriebskostenabrechnung vom 29.11.2013 wies die Beklagte Gesamtkosten von 1510,37 EUR aus, mit der Folge, dass der Kläger einen Betrag von 280,37 EUR nachzahlen sollte.

Der Kläger ist jedoch der Ansicht, dass die Nebenkostenabrechnung fehlerhaft sei. Er greift die Position " Fällern von Bäumen" über 292,91 EUR an. Baumfällarbeiten seien keine wiederkehrende Gartenarbeiten und nicht vom Mieter zu tragen. Vielmehr handele es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme.

Mit Schriftsatz vom 2.5.2014 hat der Kläger darauf hingewiesen, dass die Beklagte für die Immobilie Im Werth 25 keine Anlage der Klage beigefügt habe, die sich über die Höhe der Kosten für die Gartenpflege verhält.

Ergebnis sei, dass die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2012 für den Kläger mit einer Gutschrift von 12,54 EUR ende.

Des Weiteren habe die Beklagte ihm (dem Kläger) eine Prämie von 100 EUR für den Fall zugesichert, dass er (der Kläger) einen Nachmieter stelle. Dies sei geschehen. Das Letztere bestreitet die Beklagte. Während des Verfahrens haben die Parteien übereinstimmend hinsichtlich der Klageforderung i.H.v. 100 EUR die Hauptsache für erledigt erklärt

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 12,54 EUR nebst fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 20.12.2013 zu zahlen und des weiteren,  
festzustellen, dass die Beklagte keinen Anspruch auf Nachzahlung i.H.v. 280,37 EUR aus der Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 besitzt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Kläger als Mieter die Kostenposition " Pflege der Außenanlagen" zu tragen habe, da es sich um eine Wartung und Standsicherung der Bäume auf dem Grundstück handele.

Die Beklagte verweist auf ihr Schreiben vom 21.12.2009, Bl. 30 der Akten, sowie auf den mit dem Kläger geschlossenen Mietvertrag. In § 2 des Mietvertrages ist unter Zif. 4 unter anderem folgendes ausgeführt:

Es werden alle Betriebskosten im Sinne der beigefügten Anl. 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung umgelegt...

Betriebskosten, die zurzeit nicht anfallen, können, sofern sie später neu oder erstmals auftreten nach den dafür geltenden Vorschriften ebenfalls umgelegt werden...

Inzwischen hat die Beklagte ohne Anerkennung einer Rechtspflicht die Kostenposition "Außenanlage" von 292,91 EUR auf 250 EUR reduziert, so dass sich die nach Zahlung aus der Betriebskostenabrechnung auf 237,46 EUR reduziert.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig. Es liegt eine Klageänderung im Sinne von § 263 ZPO vor. Die vorgenommene Klageänderung im Rubrum ist sachdienlich, da der Kläger nicht eine nicht existente Firma, sondern die Beklagte verklagen wollte. Es handelt sich lediglich eine Falschbenennung der Beklagtenseite.

Der Klageantrag zu 1 ist unbegründet, der Klageantrag zu 2 begründet.

Der Klageantrag zu 1 ist abzuweisen. Nach Klageerhebung haben die Parteien i.H.v. 100 EUR übereinstimmend die Hauptsache für erledigt erklärt. Diesbezüglich sind die Kosten gemäß § 91 Buchst. a ZPO gegeneinander aufzuheben. Der Sachvortrag hinsichtlich des Streitpunktes ist zwischen den Parteien umstritten. Wenn die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklären, darf das Gericht nicht weiter aufklären. Da der Ausgang der Klage diesbezüglich bei vollständiger Aufklärung ungewiss ist, sind die Kosten des Klageteiles gegeneinander aufgehoben worden.

Der weitere Klageantrag zu 1 ist unbegründet, obwohl in der Sache der Kläger letztlich recht hat. Hinsichtlich der Position „Kosten für die Pflege der Außenanlage“ hat die Beklagte bezüglich des Hauses Im Werth 25 keinen Anspruch auf Ausgleich der Kosten.

Es wird zwar hiermit ausdrücklich festgestellt, dass die Beklagte berechtigt ist, grundsätzlich Nebenkosten für die Pflege der Außenanlage den Mietern in Rechnung zu stellen. Dies ergibt sich aus § 2 des Mietvertrages, der ausdrücklich auf § 27 II Betriebskostenverordnung (a.F.) Bezug nimmt. Gemäß § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung (n.F.) können für Außenanlagen Kosten als Nebenkosten in Ansatz gebracht werden. Die Beklagte hat sich auch korrekt verhalten, indem sie den Kläger vor Anfall der Kosten mit Schreiben vom 21.12.2009 auf das Entstehen dieser Kosten hingewiesen hat.

Die Kosten für das Fällen von Bäumen - also eine einmalige Maßnahme - sowie Kosten für Ersatzbepflanzung und Instandsetzung sind nach § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung zu ersetzen (Schmidt-Futterer Mietrecht § 556 BGB Rn. 156).

Dennoch kann die Beklagte im vorliegenden Verfahren die in Ansatz gebrachten Kosten nicht ersetzt verlangen. Die Beklagte hat nicht dargelegt, dass die für die Außenanlage des Hauses Im Werth 25 angeblich angefallenen Kosten tatsächlich entstanden sind. Sie hat lediglich für die Außenanlagen der anderen Häuser der Straße die Kosten belegt. Im Übrigen ist nicht substantiiert dargelegt worden, welche Arbeiten im Jahr 2012 für das Haus Im Werth 25 angefallen sind und dass diese Arbeiten Kosten für diese Arbeiten ortsüblich und angemessen sind.

Dennoch ist der Klageantrag zu 1 unbegründet. Die Beklagte hat die Kosten für die Außenanlage gegenüber dem Kläger um 42,91 EUR gesenkt. Damit fällt in der Endabrechnung ein Guthaben (ursprünglich 12,54 EUR) nicht mehr an.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich jedoch, dass der Klageantrag zu 2 begründet ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen bzw. auf § 91 Buchst. a ZPO.

Der Streitwert des Klageantrages zu 1 beträgt 112,54 EUR, der des Klageantrages zu 2 280,37 EUR.

Die weiteren Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 708, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 392,91 EUR (Klageantrag zu 1: 112,54€, Klageantrag zu 2 280,37€) festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Lütgebaucks

Beglaubigt

Guffmacher

Justizhauptsekretär

