

11 C 451/14

Ausfertigung



Verkündet am 05.03.2015

Rodemerck  
Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

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

**Urteil**

Vert.:	Frist rel.		NR/ KSA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kenn- zahl.
SB	09. MRZ. 2015			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

der ~~Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~[Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,~~

gegen

Frau ~~[Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~[Name], [Adresse], [Postleitzahl] Bottrop,~~

hat die 11. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 05.02.2015  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf  
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1007,20 € nebst Zinsen in  
Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem  
21.10.2014 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Tatbestand:**

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses am  in Bottrop. Die Beklagte hatte mit Mietvertrag vom 7.4.2002 eine Wohnung im Dachgeschoss ab dem 1.7.2002 angemietet.

Wegen der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf Bl. 3-8 der Akte Bezug genommen.

Mit der vorliegenden Klage macht die Klägerin offen stehende Beträge aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für den Zeitraum 1.1.2013 bis 31.12.2013 i.H.v. 794,16 € und für den Zeitraum 1.1.2014 bis 31.5.2014 i.H.v. 213,04 €, insgesamt i.H.v. 1007,20 € geltend.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin einen Betrag i.H.v. 1007,20 € nebst fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatzes seit dem 21.10.2014 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie beanstandet die geltend gemachten Heizkosten der Höhe nach und ist der Auffassung, in ihrer Wohnung könnten nicht 50% der Gesamtheizkosten verbraucht worden sein, zumal die Kosten bei einer früheren Abrechnung lediglich 21,34 % betragen hätten.

Hinzu komme, dass der Winter 2012/2013 wesentlich kälter gewesen sei als der Winter 2013/14, dennoch seien die Nachforderungen für den milderen Winter höher ausgefallen.

Im Übrigen habe es im Abrechnungszeitraum mehrfach Probleme mit der Heizungsanlage gegeben, die zur Folge gehabt hätten, dass man die Wohnung nicht hätte auch eine zumutbare Temperatur aufheizen können.

Hinzu komme, dass weitere Mängel in der Wohnung vorhanden gewesen sein, wie z.B. diverse Löcher an Fensterrahmen und Fensterleitungen.

Demgegenüber verweist die Klägerin darauf, dass die von der Beklagten erhobenen Einwände keine zulässigen Einwände gegenüber einer Betriebskostenabrechnung seien. Soweit Mängel gerügt würden, hätte die Beklagte die Miete mindern können, was sie tatsächlich auch getan habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung des geltend gemachten Betrages, da sich aus den Heiz- und Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2013 und für die Monate bis zum Auszug der Beklagten im Jahr 2014 ein Gesamtnachzahlungsbetrag i.H.v. 1007,20 € ergibt.

Die Abrechnung für das Jahr 2013, die mit einer Nachzahlung i.H.v. 794,16 € endet, ist ebenso wie die Abrechnung für den Zeitraum 1.1.2013 bis 31.5.14, die mit einem Nachzahlungsbetrag von 213,04 € endet, formell nicht zu beanstanden.

Inhaltliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung hat die Beklagte nicht erhoben.

Soweit sie der Auffassung ist, sie hätte in ihrer Wohnung nicht so viel Heizenergie verbrauchen können, wie abgerechnet, handelt es sich hierbei nicht um eine zulässige Einwendung gegen die Höhe der Heizkostenabrechnung, da sich der Betrag, der für die Heizkosten der Beklagten in Ansatz gebracht worden ist, aus der Ablesung der Verbrauchserfassung ergibt und sich der Gesamtbetrag für Heizkosten zum einen aus dem Verhältnis des Verbrauchs der Beklagten zum Gesamtverbrauch und zum anderen aus dem Verhältnis der Größe der Wohnung der Beklagten zur Gesamtgröße des Hauses ergibt.

Soweit die Beklagte Mängel der Wohnung rügt, hätte sie während der Zeit, als sie die Wohnung bewohnt hat, gegebenenfalls Mietminderungen geltend machen und auch durchführen können.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist dies zwar nicht mehr möglich, führt jedoch auch nicht zu einer zulässigen Einwendungen gegenüber der Heizkostenabrechnung.

Nach allem war der Klage stattzugeben.

Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286 ff. BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 1.007,20 Euro.

**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.

Dr. Helf  
Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt

Rodemerik, Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

