

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556, 812 BGB

- 1. Ein Rückzahlungsanspruch der Betriebskostenvorauszahlung kommt nur dann in Betracht, wenn der Vermieter nach Eintritt der Abrechnungsreife keine Abrechnung vorgelegt hat und das Mietverhältnis beendet ist (BGH NZM 2010, 783; 2005, 373).**
- 2. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell einwandfrei und entspricht ohne Einschränkung den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH NZM 2009, 78; NJW 2008, 2260, NJW 2008, 2258), wenn sie mindestens die Gesamtkosten, den Umrechnungsschlüssel, den auf den Mieter entfallenden Anteil und die Vorauszahlungen enthält.**
- 3. Liegt eine formell ordnungsgemäße Abrechnung vor, scheidet ein Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Betriebskostenvorauszahlungen aus.**
- 4. Letztendlich scheidet eine Rückzahlung der auch dann aus, wenn der Mieter nach Eintritt der Abrechnungsreife einen Anspruch auf Vorlage einer seiner Meinung nach nicht erfolgten Abrechnung nicht durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes an der Zahlung der weiteren Vorauszahlungen versucht hat durchzusetzen (BGH NZM 2012, 832).**

AG Dortmund, Urteil vom 15.09.2015; Az.: 425 C 399/15

Das Amtsgericht Dortmund hat für Recht erkannt:

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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

Tatbestand:

Die Kläger waren bis 31.10.2013 Mieter einer Wohnung der Beklagten.

Die Beklagte hat über die Betriebskosten für das Jahr 2011 fristgemäß abgerechnet. Die Abrechnung schloss mit einem Nachzahlungsbetrag von 281,17 EUR. Die Kläger ließen mit Anwaltsschreiben vom 7. Januar 2013 hiergegen Einwendungen erheben, wobei ihnen von ihrem damaligen Bevollmächtigten mitgeteilt wurde, dass die Beklagte an diesen Einwendungen "erheblich zu knacken haben werde". Die Beklagte hat den Nachzahlungsbetrag eingeklagt. Das Amtsgericht Dortmund hat die Kläger mit Urteil vom 30.03.2015 antragsgemäß zur Zahlung des Nachzahlungsbetrages verurteilt. Es hat dabei Zweifel geäußert, ob der Sachvortrag im damaligen Verfahren überhaupt ausreichend substantiiert gewesen sei.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der damalige Richter offensichtlich keine große Lust gehabt habe, sich mit dem Streitgegenstand zu befassen.

Die Beklagte hat über die Betriebskosten für das Jahr 2012 unter dem 14.08.2013 abgerechnet. Die Abrechnung schließt mit einem Nachzahlungsbetrag von 220,28 EUR. Die Kläger haben mit Schreiben vom 26.08.2013 der Abrechnung widersprochen, da die Kaltwasserkosten nach Wohnfläche und nicht nach Verbrauch abgerechnet worden seien.

Die Beklagte hat den Nachzahlungsbetrag inzwischen gerichtlich geltend gemacht. Das Verfahren ist beim Amtsgericht Dortmund unter dem Aktenzeichen 416 C 6244/15 anhängig.

Die Kläger sind der Auffassung, dass eine sowohl formell wie auch materiell richtige Abrechnung für die Jahre 2011 und 2012 nicht erfolgt sei, weshalb ihnen ein Rückzahlungsanspruch hinsichtlich sämtlicher Vorauszahlungen für beide Jahre zustünde.

Die Kläger beantragen,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 3.120,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.09.2014 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie bestreitet, den Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung 2012 erhalten zu haben.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unschlüssig. Den Klägern steht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt der geltend gemachte Anspruch gegenüber den Beklagten zu. Insbesondere kommen weder Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung gemäß § 812 BGB noch solche nach den Grundsätzen ergänzender Vertragsauslegung in Betracht.

Die Beklagten haben die Vorauszahlungen mit Rechtsgrund geleistet, nämlich aufgrund des Mietvertrages in dem entsprechende Vorauszahlungen vereinbart worden sind.

Auch ein Rückzahlungsanspruch nach den Grundsätzen ergänzender Vertragsauslegung scheidet aus. Zwar hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass solche Ansprüche dann in Betracht kommen können, wenn der Vermieter nach Eintritt der Abrechnungsreife keine Abrechnung vorgelegt hat und das Mietverhältnis beendet ist (BGH NZM 2010, 783; 2005, 373). Diese Voraussetzungen liegen vorliegend aber gerade nicht vor.

Die Beklagte hat vorliegend über die Betriebskostenvorauszahlungen selbst nach eigenen Angaben der Kläger abgerechnet, weshalb das erkennende Gericht nicht ansatzweise erkennen kann, wieso die Kläger auf die Idee kommen können, hier sämtliche Vorauszahlungen zurückzuverlangen.

Die Beklagte hat sowohl für das Jahr 2011 wie auch für das Jahr 2012 fristgerecht Betriebskostenabrechnungen vorgelegt. Diese waren formell völlig einwandfrei und entsprachen ohne Einschränkung den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH NZM 2009, 78; NJW 2008, 2260, NJW 2008, 2258). Sie enthalten die Gesamtkosten, den Umrechnungsschlüssel, den auf den Mieter entfallenden Anteil und die Vorauszahlungen. Dies sind die Mindestvoraussetzungen, die eine Betriebskostenabrechnung nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung einhalten muss (siehe hierzu Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Aufl., § 556 BGB Rdn. 333). Sämtliche Angaben sind in den ansonsten übersichtlichen und nachvollziehbaren Abrechnungen enthalten.

Das hat die Abteilung 433 des Amtsgerichts Dortmund hinsichtlich der Abrechnung für das Jahr 2011 auch bereits so festgestellt. Da dies im Übrigen so offensichtlich war und der Sachvortrag der Kläger auch in diesem Verfahren so unsubstantiiert wie vorliegend war, musste der damals entscheidende Richter dies auch nicht noch länger begründen. Insofern ist für den jetzt entscheidenden Richter der Vorwurf der Kläger hinsichtlich dieses Urteils nicht ansatzweise nachvollziehbar.

II.

Da also eine formell ordnungsgemäße Abrechnung für das Jahr 2011 vorliegt scheidet ein Rückzahlungsanspruch hinsichtlich der Betriebskostenvorauszahlungen aus.

Vollständigkeitshalber weist das erkennende Gericht darauf hin, dass aufgrund des Urteils der Abteilung 433 auch rechtskräftig festgestellt ist, dass diese Abrechnung materiell in Ordnung ist, da die Kläger rechtskräftig zur Nachzahlung von 281,17 EUR verurteilt wurden. Auch insofern beruht die Verurteilung im Wesentlichen darauf, dass die Kläger im damaligen Verfahren nicht ansatzweise substantiiert vorgetragen haben, warum die Wassergeldabrechnung nicht richtig ist, insbesondere welche Vereinbarungen im Mietvertrag diesbezüglich ausdrücklich getroffen wurden, dass tatsächlich sämtliche Entnahmestellen im Hause mit Kaltwasserzählern ausgestattet sind und gegebenenfalls dass in der Vergangenheit auch immer so abgerechnet wurde.

Letztendlich scheidet eine Rückzahlung der Vorauszahlungen für das Jahr 2011 auch deshalb aus, weil die Kläger nach Eintritt der Abrechnungsreife einen Anspruch auf Vorlage einer ihrer Meinung nach nicht erfolgten Abrechnung nicht durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes an der Zahlung der weiteren Vorauszahlungen versucht haben durchzusetzen (BGH NZM 2012, 832).

Ein Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen für das Jahr 2012 scheidet ebenfalls aus. Auch insofern liegt eine den Anforderungen der Rechtsprechung genügende und formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung vor. Allein dies hindert den Rückzahlungsanspruch.

Im Übrigen haben die Kläger diesbezüglich innerhalb der Einwendungsfrist auch nur die Einwendung vorgebracht, dass die Kaltwasserkosten nicht nach dem vertraglich vereinbarten Abrechnungsschlüssel abgerechnet worden seien. Einwendungen sind gegen jede Abrechnung fristgerecht neu zu erheben (BGH NZM 2010, 470). Insofern kann jetzt nur noch über diesen einen Punkt entschieden werden. Mit allen anderen Einwendungen sind die Beklagten ausgeschlossen, da innerhalb der Einwendungsausschlussfrist von den anwaltlich vertretenen Klägern nichts weiter vorgetragen wurde und die Rückzahlungsklage erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist erhoben wurde. Und auch über diesen einen Punkt müsste nur dann entschieden werden, wenn die Kläger nachweisen, dass ihr Widerspruch tatsächlich innerhalb der Einwendungsausschlussfrist der Beklagten zugegangen ist.

Da die Wasserkosten in der Abrechnung 2012 nur ca. 190,00 EUR ausmachen und die Kläger ja tatsächlich Wasser verbraucht haben - und zwar nach Angabe der Kläger im Termin zur mündlichen Verhandlung in der Vergangenheit in der Größenordnung von ca. 200,00 EUR - kann es bei der Nachzahlung unter der Bedingung, dass die Einwendungen tatsächlich fristgerecht erhoben wurden, nur darum gehen, wie viel von den ca. 190,00 EUR gegebenenfalls materiell falsch sein können, wenn nicht nach Fläche, sondern gegebenenfalls richtigerweise nach Verbrauch abgerechnet wird. Auch dazu fehlt jeder substantiierte Sachvortrag. Dieser Betrag ist niedriger als der Nachzahlungsbetrag, der zurzeit vor der Abteilung 416 des Amtsgerichts Dortmund eingeklagt wird. Vorauszahlungen wird es deshalb weder hier noch da geben, die zurückzuzahlen sind. Es geht also nur darum, wie viel die Kläger noch nachzuzahlen haben. Auch insofern ist die Klage deshalb völlig unschlüssig.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.