

Amtsgericht Recklinghausen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 535 Abs. 2 BGB

- 1. Belege der Betriebskostenabrechnung sind grds. beim Vermieter einzusehen.**
- 2. Ein Anspruch auf Übersenden der Belege hat der Mieter nur, wenn die Einsichtnahme beim Vermieter unzumutbar ist.**

AG Recklinghausen, Urteil vom 10.07.2023 Az.: 17 C 24/23

Tenor:

1. Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner an die Klägerin 876,32 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.12.2022 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor ebenfalls Sicherheit i.H.v. 110% des aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Der Streitwert wird auf 1777,61 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat i.H.v. 876,32 € Erfolg, im Übrigen ist sie abzuweisen.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. dem abgeschlossenen Mietvertrag sowie den erstellten Nebenkostenabrechnungen zur Seite.

Hinsichtlich der Aktivlegitimation der Klägerin ergeben sich keine Bedenken. Die Klägerin hat dargelegt, dass sie ursprünglich als AG firmiert habe. Anschließend sei es zu einem Zusammenschluss mit der GmbH und einem Beherrschungsvertrag gekommen, sodass sie nunmehr als GmbH auftrete. Das Gericht hat keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Darstellung, die ihm aus zahlreichen anderen Verfahren mit der Klägerin auch bereits bekannt ist.

Der Klägerin steht zunächst ein Anspruch i.H.v. 393,24 € für den Monat Mai 2019 und i.H.v. 399,50 € für den Monat Juni 2019 zu. Dass diese Nichtzahlungen erfolgt sind, ist von den Beklagten nicht bestritten worden.

Der von ihnen vorgetragene Einwand eines Erlöschens dieser Forderung wegen einer Verrechnung mit der geleisteten Kautions ist im Ergebnis nicht erfolgreich. Der entsprechende Vortrag der Beklagten, man habe dies gegenüber der Klägerin mit einer E-Mail mitgeteilt, ist nicht ausreichend bewiesen worden. Die Klägerin hat den Erhalt einer solchen E-Mail bestritten, seitens der Beklagten ist insofern kein weiterer Vortrag erfolgt, sie sind beweisfällig geblieben.

Die Klägerin hat des Weiteren Ansprüche bezüglich der Nachzahlungsbeträge aus den Nebenkostenabrechnungen 2018, 2019 sowie 2020. Die entsprechenden Abrechnungen genügen den allgemeinen Anforderungen an fällige und überprüfbare Abrechnungen. Sie enthalten die Gesamtkosten, den Umrechnungsmaßstab sowie die Einzelkosten.

Inhaltliche Einwände hinsichtlich der reinen Nebenkostenabrechnungen sind durch die Beklagten im Wesentlichen nicht erhoben worden. Bezüglich der Abrechnung 2019 hat der Mieterbund ausdrücklich mitgeteilt, dass diese im Rahmen einer Korrektur Berücksichtigung gefunden hätten. Die Beklagten wenden gegenüber den Abrechnungen dann ganz allgemein ein, dass ihnen keine Belege durch die Klägerin bzw. die Verwaltung übersandt worden seien. Das Gericht sieht hier keinen relevanten Einwand, da in sämtlichen erstellten Abrechnungen ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Möglichkeit der Belegeinsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltung möglich ist. Angesichts dessen besteht kein Anspruch auf Belegübersendung.

Dieser wäre nur dann in Betracht gekommen, wenn die Einsichtnahme in der Geschäftsstelle für die Beklagte unzumutbar gewesen wäre. Diesbezüglich fehlt aber ein entsprechender Vortrag.

Als Zwischenergebnis kann die Klägerin deshalb die Nachzahlungsbeträge i.H.v. 124,16 €, 186,88 € sowie 101,54 € verlangen. Hinsichtlich des weiteren Nachzahlungsbetrages von 798,09 € hat die Klägerin eine Verrechnung mit der Kautionsleistung vorgenommen.

Angesichts des unbestritten vorhandenen Verzuges der Beklagten mit Zahlungen bestehen keine Bedenken, der Klägerin auch verzugsbedingte Inkassokosten i.H.v. 70,00 € zuzusprechen. Das Gericht sieht allerdings keine Veranlassung, diesen Betrag auch noch ein zweites Mal zu gewähren. Angesichts der erfolglosen Einschaltung des Inkassobüros beim ersten Mal bestand keine Notwendigkeit mehr, dies noch einmal zu tun.

Von der Gesamtsumme von 1.275,32 €, die sich aus dem zuvor Gesagten ergibt, ist ein Betrag von 399,00 € in Abzug zu bringen. Dies ist der Restbetrag von der Kautionsleistung, der nach Verrechnung mit den Nebenkosten 2019 verblieben ist. Zwar hat die Klägerin vorgetragen, dass lediglich ein Kautionsbetrag i.H.v. 798,00 € geflossen sei. Die Beklagten haben dann aber einen Betrag i.H.v. 1.197,00 € als geleistete Kautionsleistung bezeichnet.

Diese Summe deckt sich auch mit der mietvertraglichen Vereinbarung in § 9. Es wäre deshalb Sache der Klägerin gewesen nachzuweisen, dass tatsächlich nur 798,00 € geleistet wurden. Dies ist nicht geschehen, sodass die Differenzsumme in Abzug zu bringen ist.

Ein weitergehender Anspruch bezüglich der Heizkostenabrechnungen besteht nicht. Das Gericht ist der Auffassung, dass die Heizkostenabrechnungen der Klägerin nicht auflösbare Widersprüchlichkeiten beinhalten. Angesichts dessen kann die Frage eines Kürzungsrechts auf der Grundlage der Heizkostenverordnung dahinstehen. Gleiches gilt für die Frage, ob angesichts des von der Klägerin bestrittenen Abdrehens der Heizkörper überhaupt Verbrauchswerte entstehen könnten. Entscheidend für das Gericht ist der Umstand, dass sich in den Heizkostenabrechnungen, wie auch von den Beklagten vorgetragen, völlig unterschiedliche Gesamtflächen befinden. In der Abrechnung vom 15.05.2020 werden insofern 2208,00 m² genannt, in der Abrechnung vom 27.05.2021 1004,80 m². Seitens der Klägerin sind diesbezüglich trotz des Vortrags der Beklagten keinerlei Erklärungen erfolgt. Die unterschiedlichen Flächenangaben sind auch bereits außergerichtlich erwähnt worden. Derartige Ungereimtheiten wirken sich zu Lasten der darlegungs- und beweispflichtigen Klägerin aus. Die entsprechenden Nachzahlungsbeträge konnten aus diesem Grunde nicht zugesprochen werden.

Der Zinsanspruch ist begründet aus Verzugs Gesichtspunkten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen haben ihre rechtliche Grundlage in §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.