

Aktenzeichen: 300 C 128/18

**Im Namen des Volkes
Urteil**

In dem Rechtsstreit

Prozessbevollmächtigter:

gegen

Beklagte

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte DR. Herbert u. Koll.,
Tulpenhofstraße 1, 63067 Offenbach am Main
Gerichtsfach OF-87, Geschäftszeichen: 343/17

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter am Amtsgericht Schwarz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.11.2018 **für Recht erkannt:**

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 298,52 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit 16.06.2016 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin zu 61 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 39 % zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand
(entfällt gem. § 313a I ZPO)

Entscheidungsgründe

Die Klage ist teilweise begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten aus der Betriebskostenabrechnung 2014 i.H.v. 298,52 €.

Denn soweit die Beklagten einwenden, die Klägerin als Vermieterin habe dadurch gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot (§ 556 III 1 BGB) verstoßen, dass die in dem Objekt verbaute Heizungsanlage überdimensioniert und „falsch eingestellt“ sei, was in der Folge zu hohen Heizkosten führe, können sie nicht gehört werden. Denn derartige Einwendungen können der Betriebskostenabrechnung nicht entgegengehalten werden, sondern können – was hier aber nicht Gegenstand ist – allenfalls dazu führen, dass der Mieter von dem Vermieter Herstellung eines dem Wirtschaftlichkeitsgebot genügenden Zustandes (vgl. u.a. MüKoBGB/Schmid/Zehlele, 7. Aufl. 2016, BGB § 556 Rn. 119-120) oder ggf. Schadensersatz verlangen kann; zu einer Fehlerhaftigkeit der Abrechnung führen derartige Verstöße aber nicht (vgl. hierzu: MüKoBGB/Schmid/Zehlele, 7. Aufl. 2016, BGB § 556 Rn. 125-126; BeckOGK/Dräger, 1.1.2019, BGB § 556 Rn. 173).

Dass die Beklagten einwenden, die Heizkörper in der Waschküche hätten keine Verbrauchserfassungsgeräte und seien deshalb nicht in die Abrechnung mit eingeflossen, führt ebenfalls zu keinem anderen Ergebnis. Insoweit ist bereits nicht nachvollziehbar, was mit „nicht in die Abrechnung mit eingeflossen“ gemeint sein soll. Dies kann aber auch dahinstehen, denn sofern damit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass der Verbrauch des Heizkörpers nicht berechnet wurde, stünden die Beklagten damit jedenfalls besser, als dies der Fall wäre, wenn der Verbrauch des Heizkörpers in die Abrechnung miteinbezogen worden wäre. Sofern gemeint ist, dass hinsichtlich dieser Kosten keine Differenzierung nach dem jeweiligen Verbraucher stattgefunden habe, ist den Ausführungen der Klägerin aus dem Schriftsatz vom 20.12.2018 zu folgen, wonach die dort erfassten Kosten gem. § 556 a I BGB ohnehin nach Wohnfläche umzulegen wären.

Hinsichtlich der in der Betriebskostenabrechnung enthaltenen Position „Kontostand (Rückstand) am 31.12.2014“ i.H.v. 471,13 €, bei der es sich unstreitig um einen Rückstand aus der Abrechnung für das Jahr 2013 handelt, war die Klage abzuweisen, da die Abrechnung insoweit materiell fehlerhaft ist. Denn dabei handelt es sich nicht um Betriebskosten aus dem Jahr 2014, sondern um einen „verschleppten“ Anspruch aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013, der schon begrifflich nicht Gegenstand der Abrechnung für das Jahr 2014 sein kann, da die Kosten in jenem Jahr gar nicht entstanden sind. Im Übrigen legt die Klägerin auch nicht dar, aus welchen Komponenten (der Abrechnung 2013) sich dieser Anspruch überhaupt zusammensetzen soll.

Die Entscheidung über die Zinsen beruht auf §§ 286 I, III, 288 I BGB.

Wegen der geltend gemachten Mahnkosten und der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten war die Klage abzuweisen, denn die Beklagten befanden sich zum Zeitpunkt der Beauftragung des Prozessbevollmächtigten der Klägerin, durch welche auch die Mahnkosten i.H.v. 6,00 € entstanden sein sollen, noch nicht in Verzug. So stützt die Klägerin ihre Klage auf eine korrigierte Betriebskostenabrechnung vom 13.05.2016, die Beauftragung des Prozessbevollmächtigten der Klägerin erfolgte aber ausweislich seines vorgerichtlichen Anschreibens (Bl. 22 f. der Akte) bereits im März 2016.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 I ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Schwarz

Richter am Amtsgericht