



**Im Namen des Volkes
Urteil**

In dem Rechtsstreit

██████████-Str. 109, 65428 Rüsselsheim

Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Jochen Kuschert, Oeder Weg 52-54, 60318 Frankfurt am Main

Geschäftszeichen: ██████████

gegen

1. ██████████ Str. 109, 65428 Rüsselsheim

2. ██████████ Str. 109, 65428 Rüsselsheim

Beklagte

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: G█████ M█████ Rechtsanwälte in Partnerschaft, G█████ 29-31, 65428 Rüsselsheim

Geschäftszeichen: ██████████

hat das Amtsgericht Rüsselsheim durch den Richter Dr. Binger im vereinfachten Verfahren nach § 495a ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 10.02.2021 am 03.03.2021 für **Recht erkannt:**

Die Beklagten werden verurteilt als Gesamtschuldner an die Klägerin 554,58 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinsatz seit dem 16.04.2020 zu zahlen.

Die Kosten des Verfahrens haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a ZPO abgesehen, weil gegen das Urteil ein Rechtsmittel nicht gegeben ist.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von 554,58 € gem. §§ 812 Abs. 1 Satz 1, 421 BGB gegen die Beklagten als Gesamtschuldner zu.

Die Klägerin hat für das Jahr 2018 einen Betrag in Höhe von 554,58 € an die Beklagten an Betriebskostenvorauszahlungen zu viel geleistet.

Die Klägerin hat an die Beklagte für das Jahr 2018 einen Betrag in Höhe von 2160,00 € an Betriebskostenvorauszahlungen geleistet. Die abrechnungsfähigen Betriebskosten haben 1.605,42 € betragen.

Unter umfassender Würdigung der erkennbaren Interessen der Parteien und unter Berücksichtigung der Auslegungsregeln gem. §§ 133, 157 BGB ist der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag vom 26.11.2013 dahingehend zu verstehen, dass eine Inklusivmiete nicht vereinbart wurde und nur die unter § 3 Ziffer 2 des Mietvertrages angeführten Nebenkostenpositionen abrechnungsfähig sein sollten.

Insbesondere ist aus der Formulierung in § 3 Ziffer 1 des Mietvertrages „Mit dieser Miete sind sämtliche Betriebskosten bezahlt, soweit sich nicht aus Ziffer 2 etwas anders ergibt“ nicht die Vereinbarung einer Inklusivmiete zu folgern.

Die Beklagten rechneten stets über die Nebenkosten ab. Die Klägerin leistete Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Auch enthält § 4 des Mietvertrages Vorgaben zur Abrechnung der Betriebskosten. Demnach ist der Parteiwille dahingehend zu ermitteln, dass diese keine Inklusivmiete vereinbaren wollten. Auch die Nachträge zum bestehenden Mietvertrag vom 03.03.2015 und vom 06.10.2017, in welchen eine Erhöhung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung von 150,00 € auf 180,00 € vereinbart wurde, stützt diese Auslegung.

Ferner wird durch jene Nachträge der ursprüngliche Mietvertrag nicht ersetzt, sondern verändert. Durch den Nachtrag vom 06.10.2017 wurde der Mietzins für die Garage auf 30,00 € herabgesetzt und die monatlichen Nebenkosten Vorauszahlungen mit 180,00 € beziffert sowie die Grundmiete auf 498,80 € festgelegt. Weitere Modifikationen des ursprünglichen Mietvertrages wurden durch die Nachträge nicht getroffen.

Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag ist dahingehend auszulegen, dass lediglich die Betriebskostenpositionen Heizungs- und Warmwasser, Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr umlagefähig sein sollen. Dies ist im Jahr 2018 ein Betrag in Höhe von 1.605,42 €.

soweit die Beklagten weitere Betriebskostenpositionen in Ansatz gebracht haben, sind diese nicht von der Klägerin zu zahlen.

Weiterhin steht der Klägerin ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % gem. § 12 Abs. 1 HeizkostenV bezüglich der Warmwasserkosten zu, die mit 157,71 € angesetzt sind. Dies entspricht einem Betrag von 23,66 €. Die Abrechnung der Warmwasserkosten erfolgte vorliegend verbrauchsunabhängig. Die Beklagten sind ihrer Pflicht zum Einbau eines Wärmemengenzählers nicht nachgekommen und haben nicht dargelegt, wieso dies mit einem unzumutbaren Aufwand verbunden wäre (vgl. LG Potsdam, Hinweisbeschluss vom 14.09.2017 – 4 S 33/17).

Der Zinsanspruch der Klägerin ergibt sich aus §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB, aus dem Gesichtspunkt des Verzuges.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Dr. Binger
Richter

Beglaubigt
Rüsselsheim, 04.03.2021


Justizfachangestellte
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts