

AMTSGERICHT MÜNCHEN

Geschäftsnummer:

155 C 34595/09



73374

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

Das Amtsgericht München erläßt durch Richter am Amtsgericht

in dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte(r) :

gegen

Beklagte -

wegen Forderung

ohne mündliche Verhandlung folgendes



Endurteil:
(vom 06.09.10)

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klagepartei.
- III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Berufung wird nicht zugelassen.



Entscheidungsgründe: (§ 495 a ZPO)

Die zulässige Klage ist nicht begründet, da ein restlicher Anspruch nach § 1 VVG nicht besteht:

Streitgegenstand ist die Frage, welcher Gegenstandswert bei der Überprüfung eine Nebenkostenabrechnung mit einem Gesamtbetrag von € 3.267,97 zugrunde zu legen ist. Anlass der Überprüfung war eine Nachforderung in Höhe von € 448,45, die der Kläger nicht nachvollziehen konnte. Die Beklagte hat insoweit rund 18 % aus dem Gesamtbetrag zuzüglich der Nachforderung, somit insgesamt € 1.022,17 zugrunde gelegt. Dies ist rechtlich zu billigen.

Der Gegenstandswert im außergerichtlichen Bereich richtet sich nach den Grundsätzen einer Streitwertberechnung in einem gerichtlichen Verfahren (§ 23 Abs. 1 S. 3 RVG), sodass letztlich gemäß § 3 ZPO ein den Gegenstandswert bildender fiktiver Streitwert zu ermitteln ist.

„Da sich anwaltliche Tätigkeit i.e.S. des § 1 Abs. 1 immer auf das Bestehen/Nichtbestehen eines Rechtsanspruchs oder zumindest eines rechtlichen Verhältnisses bezieht, betrifft der Gegenstand der anwaltlichen Tätigkeit die Rechte oder Rechtsverhältnisse des Auftraggebers, die dieser durchzusetzen oder abzuwehren gedenkt.“ (Mayer-Kroiß/Klees RVG § 2 Rn. 16) Dass hier nicht nur der Betrag der Rückforderung zugrunde gelegt werden kann steht zwischen den Parteien außer Streit. Andererseits ist völlig klar, dass keinesfalls über die Ablehnung der Nachzahlung hinaus eine vollständige Rückzahlung der geleisteten Nebenkosten eintreten könnte. Damit entspricht zunächst der volle Betrag der Nebenkosten nicht dem Interesse des Mandanten und kann damit nicht der Gegenstandswertbestimmung zugrunde gelegt werden.

Ebenso selbstverständlich ist die Aufgabe des Anwalts, die Nebenkostenabrechnung vollständig zu überprüfen. Das aber ist nicht gegenstandswertbestimmend. Dies zeigt der Vergleich mit dem gerichtlichen Verfahren, falls der Mandant die Nachzahlung verweigert. In diesem Falle würde der Vermieter auf Zahlung - hier € 448,45 - klagen. Das wäre der Streitwert für die Gebühren des Anwalts obgleich er selbstverständlich zur Klagerwiderung die Nebenkostenabrechnung in vollem Umfang zu überprüfen hätte (so auch zuletzt AG Düsseldorf JurBüro 2009, 256; Mayer-Kroiß/Kroiß RVG Anh. I Rn. 321). Der Argumentation von Gellwitzki (JurBüro 2010, 7) kann nicht gefolgt werden. Seine Ansicht, den Streitwert nur in Höhe der Nachzahlung anzusetzen, reflektiert nicht den eigentlichen Streitgegenstand bei Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung, ist mit § 3 ZPO nicht in Einklang zu bringen.

Es ist allgemeine Ansicht zu § 3 ZPO, dass insoweit das sog. Angreiferprinzip zugrunde zu legen ist, also das Interesse desjenigen, der Ansprüche geltend machen will (vgl. MüKo-BGB § 3 Rn. 4 m. ausf. Nachw.), also das objektiv zu ermittelnde wirtschaftliche Interesse des Angreifers (Musielak/Heinrich, ZPO 7. Aufl. 2009; § 3 Rn. 6 m. w.Nachw.).



Dementsprechend kann die Summe der Nebenkosten nicht dem Interesse des Mieters als Rückzahlungsanspruch zugrunde gelegt werden.

„Der Streitwert einer Klage auf Abrechnung der Betriebskosten bemißt sich nicht nach der Summe der abzurechnenden Vorauszahlungen, sondern nach dem erfahrungsgemäß denkbaren Rückzahlungsanspruch des Mieters (LG Landau/Pfalz WuM 1990, 86; AG Witten NZM 2003, 851; ähnl LG Frankfurt aM NZM 2000, 759).“ (Staudinger-Weitemeyer, BGB § 556 Rn. 145)

Denkbar ist aber ohne nähere Anhaltspunkte keinesfalls ein Betrag von mehr als 25 %. Hierbei hat die Beklagte mit der zusätzlichen Berücksichtigung der Nachzahlung ohnehin mit dieser Summe insgesamt rund 31 % der Nebenkosten zugrunde gelegt.

Ein höherer Betrag kommt jedenfalls nicht in Betracht, sodass die Klage abzuweisen ist.

Die Kostenentscheidung ergibt sich gemäß § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich gemäß § 708 Nr. 11, § 713 ZPO.

Die Berufung ist nicht zuzulassen, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierzu nicht vorliegen. Es handelt sich um eine Entscheidung, bei der angesichts der vom Gericht zugrunde gelegten klaren Rechtsprechung zu § 3 ZPO keine Anhaltspunkte für ein Bedürfnis nach Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Rechtsfortbildung im Sinne von § 511 Abs. 4 ZPO erkennbar sind.

Richter am Amtsgericht