



2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 56 % und die Beklagte 44 % zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin wegen ihrer Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 500,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten wegen ihrer Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 500,00 € abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:  
  
bis zum 30.06.2019: € 4.317,16; ab dem 01.07.2019: für die Klage: € 4.317,16, für die Widerklage: € 500,00; insgesamt: 4.817,16 €.

## Tatbestand und Entscheidungsgründe

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gem. § 313 b ZPO verzichtet.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit hinsichtlich der Klage übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben und im Übrigen hinsichtlich der konkretisierten Widerklage die Klägerin selbige anerkannt hat, waren nach §§ 92 Abs. 1, 91 a ZPO die Kosten wie tenoriert zu verteilen.

Der Klägerseite hat zunächst die Kosten des Rechtsstreits hinsichtlich der Widerklage (Streitwert: € 500,00) zutragen.

Hinsichtlich der Klage hatte das Gericht nach Billigkeit unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Danach hätte die Klägerin den Rechtsstreit hinsichtlich des Begehrens der Abrechnung der Betriebskosten für 2016 (Streitwert: € 2.137,36) voraussichtlich gewonnen und hinsichtlich des Begehrens der Abrechnung für das Jahr 2017 (Streitwert: € 2.179,80) voraussichtlich verloren:

Grundsätzlich steht der Klägerin als Mieterin gegenüber der Beklagten als Vermieterin hinsichtlich des Wohnraummietverhältnisses nach dem Mietvertrag vom 30.11.2015 über die Mietwohnung Kastanienallee 24 in Bruchmühle 1. Obergeschoss ein Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung der gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen aus § 3 Nr. 3 des Mietvertrages i.V.m. § 556

Abs. 3 BGB zu. Dabei sind als Mindestvoraussetzungen für eine entsprechende Abrechnung eine geordnete Darstellung der Gesamtkosten mit Einzelbeträgen, eine Angabe und Erläuterung des Verteilungsschlüssels für die jeweilige Position sowie die Berechnung des Mieteranteils unter Abzug der Vorauszahlungen anzugeben. Die Betriebskostenabrechnung muss aus sich heraus verständlich sein und dies auch für einen nicht geschulten Mieter (vergleiche BGH NJW 2009,283; 3575; Palandt/Weidenkaff § 535 Rn. 93).

Diese Voraussetzungen waren hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 2016 bereits deshalb nicht gegeben, weil es sich hier um eine falsche Addition handelte und die Beklagte anstelle eines Betrages von Euro 1307,61 einen Betrag in Höhe von Euro 2107 30,26 in die Berechnung mit einstellte. Auf weitere Rüge des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 08.10.2018 hat diese auch die Abrechnung nicht weiter korrigiert. Damit aber konnte eine Nachvollziehbarkeit auch der einzelnen Beträge nicht erfolgen.

Anders verhält es sich mit der Betriebskostenabrechnung 2017. Hier ist nicht nur die gesamte Summe mit Euro 2.179,80 rechnerisch richtig. Vielmehr zieht sich die Klägerseite auch darauf zurück, dass nur Arten der Betriebskosten aufgeführt worden sind. Kostensteigerungen müssen für die formelle Wirksamkeit grundsätzlich nicht gesondert erläutert werden, sofern diese einen bestimmten Rahmen nicht überschreiten. Zwar ist in der Betriebskostenabrechnung 2017 der jeweilige Verteilungsschlüssel nicht enthalten. Jedoch sind nach § 3 Nr. 3 des Mietvertrages vom 30.05.2015 Betriebskosten, sofern sie nicht nach Verbrauch abzurechnen sind, nach dem Verhältnis der Mietfläche zur Gesamtfläche umgelegt. An einer Rüge von Einzelpositionen, etwa der „sonstigen Kosten“, fehlt es.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Entscheidung zu der Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 63 Abs. 2, 48 GKG i.V.m. § 3 ZPO sowie § 45 Abs. 1 S. 1 GKG i.V.m. § 3 ZPO. Dem Gegenstandswert in Höhe von Euro 500 für die Widerklage, die die Beklagtenseite vorgetragen hat, ist die Klägerseite nicht entgegengetreten.

**Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer **Notfrist von einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)  
Müllroser Chaussee 55  
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit **Schriftsatz** durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit **Anwaltsschriftsatz** begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Strausberg  
Klosterstraße 13  
15344 Strausberg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die

Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de) verwiesen.

Dr. Kluth  
Richter am Amtsgericht