

BROZOWSKI BÜROTECHNIK

Meisterbetrieb seit 1977

Autorisierter Brother-Vertriebspartner

Udo Brozowski . Obere Stadt 73 . 82362 Weilheim

Amtsgericht Weilheim
Alpenstraße 16
82362 Weilheim

Weilheim, den 20.12.2018

Aktenzeichen 3 C 434/18

In Sachen Brozowski gegen Misch erweitert der Kläger die Feststellungsklage vom 19.06.2018 um eine Leistungsklage. Die Begründungen für die Feststellungsklage im Schriftsatz vom 19.06.2018 sind auch Bestandteil der Leistungsklage.

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 140,34 € zurückzuzahlen.
2. Der Beklagte wird verurteilt, berichtigte Nebenkostenabrechnungen für 2015 und 2016 zu erstellen.
3. Der Beklagte wird verurteilt, 3,80 € Guthaben zu bezahlen, falls er keine eigenen neuen Abrechnungen erstellt.
4. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Kläger bedankt sich für die Hinweise des Gerichts vom 10.12.2018 und bittet freundlich um einen gerichtlichen Hinweis, falls die Rechnungen und Abrechnungen nochmal eingereicht werden müssen.

Begründung zu 1.

Obwohl der Beklagte wusste, dass der Kläger Widerspruch gegen beide Nebenkostenabrechnungen eingelegt hatte, hat er den Betrag der geforderten Nachzahlung vom Kautionskonto abgehoben. Damit hat der Kläger die Nachforderung bezahlt, obwohl noch keine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt worden war.

Tel. 08 81/6 18 25 . FAX 08 81/6 92 31 . E-Mail u.brozowski@t-online.de . www.brozowski.de

Begründung zu 2.

Beide Nebenkostenabrechnungen sind fehlerhaft; es wird insoweit auch auf die Ausführungen in der Feststellungsklage verwiesen. Weiter unten erfolgt nochmal eine Errechnung der wesentlichen Positionen.

Begründung zu 3.

Siehe Ergebnis der eigenen Abrechnungen.

Begründung zu 4.

Wenn der Beklagte einsichtig gewesen wäre und er die Hausverwaltung dazu veranlasst hätte, die beiden Abrechnungen entsprechend zu berichtigen, wäre eine Klage unnötig gewesen.

Erklärung und Errechnung der Kosten des Winterdienstes

Beweis für die Größe des Hofes und den Anteil für meinen Stellplatz: Besichtigung des Hofes und die eingereichten Bilder.

Der Kläger hatte einen Stellplatz gemietet und die Malteser drei. Daraus folgt, dass die Malteser auch die dreifachen Kosten tragen müssen. Das ist aber nicht der Fall, denn dem Kläger wurden $\frac{1}{6}$ und den Maltesern $\frac{1}{4}$ berechnet. Weil $\frac{1}{6} = \frac{2}{12}$ sind, hätten die Malteser also $\frac{6}{12}$ tragen müssen. Diese falsche Errechnung geht also davon aus, dass vier Stellplätze $\frac{8}{12}$ der gesamten Fläche des Hofes belegen, obwohl dort ca. 20 Stellplätze möglich wären. Eine korrekte Berechnung der auf die Stellplätze entfallenden Kosten ist nur möglich, wenn nach Zeitaufwand oder m^2 abgerechnet wird. Weil der Kläger die Größe nicht kennt, hat er nach Zeitaufwand abgerechnet. Es muss dabei auch berücksichtigt werden, dass es in den letzten Jahren nur wenig geschneit hat und wenn ja, dann auch nicht viel.

Errechnung der Kosten für Schneeräumung nach Zeitaufwand für 2015

Beweis für diese Errechnung: Rechnung vom 3. März 2015.

Die Schneeräumung für einen Stellplatz dauert höchstens 5 Minuten.

Für die gesamte Schneeräumung wurden 6 Stunden berechnet.

Es wurde 4 x geräumt, also entfallen auf mich 20 Minuten.

Eine Stunde kostet 80 € netto, eine Minute also : 60 = 1,33 € netto.

Es entfallen 20 Minuten auf mich, also $1,33 \times 20 = 26,60 \text{ €} + 19 \% = 31,65 \text{ €}$.

Auf die Malteser entfallen also $3 \times 20 \text{ Minuten} = 60 \text{ Minuten}$.

$60 \times 1,33 \text{ €} = 79,80 \text{ €} + 19 \% = 94,96 \text{ €}$.

Es wurden inkl. MwSt 476 € gesamt berechnet.

476 € ./ 31,65€ und ./ 94,96 € = 349,39 € Kosten für die Schneeräumung des Hofes ohne die Stellplätze. Von diesen Kosten entfallen auf mich **30,40 €**.
Errechnung: $349,39 \text{ €} : 460 \text{ m}^2 \times 40 \text{ m}^2$.

Errechnung der Hausmeisterkosten für 2015

Beweis für die Errechnung: Vier Rechnungen des Hausmeister-Service.

Es wurden insgesamt 885,14 € inkl. MwSt berechnet.

Darin enthalten sind 265,63 € inkl. MwSt für die Biotonne, die ich nicht tragen muss.

Außerdem noch 74,38 € inkl. MwSt für Treppenhausreinigung, die nicht auf mich umgelegt werden dürfen.

$885,14 \text{ €} ./ 265,63 \text{ €}$ und $./ 74,38 \text{ €} = 545,13 \text{ €}$.

Mein Anteil davon ist $545,13 \text{ €} : 460 \text{ m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = \mathbf{47,60 \text{ €}}$.

Meine Nebenkostenabrechnung für 2015

Beweis für die Errechnung: Nebenkostenabrechnung für 2015

Bemerkung: Der Umrechnungsmodus wurde weggelassen, weil er fast immer gleich ist.

Strom allgemein	33,08
Niederschlagswasser	17,84
Mülltonnengebühr	44,45
Müll Grundgebühr Gewerbe	96,00
Versicherungen	50,48
Winterdienst Stellplätze	31,65
Winterdienst allgemein	30,40
Hausmeister	47,60
Heizung/Wasser/Kanal	344,39
Grundsteuer	56,75

Summe Ausgaben **752,64 €**

Meine Zahlungen betragen 1.200,00 €.

$1.200 \text{ €} ./ 752,64 \text{ €} = 447,36 \text{ €}$ Guthaben

Überwiesen wurde 391,08 €, es bleibt also noch eine Differenz zu meinen Gunsten von $447,36 \text{ €} ./ 391,08 \text{ €} = \mathbf{56,28 \text{ €}}$.

Errechnung der Kosten für Schneeräumung nach Zeitaufwand für 2016

Beweis für diese Errechnung: Rechnungen vom 8. 2. 2016, 6.3.2016, 2.4.2016.

Die Schneeräumung für einen Stellplatz dauert höchstens 5 Minuten.

Für die gesamte Schneeräumung wurden 7 Stunden berechnet.

Tel. 08 81/6 18 25 . FAX 08 81/6 92 31 . E-Mail u.brozowski@t-online.de . www.brozowski.de

Es wurde 6 x geräumt, also entfallen auf mich 30 Minuten.
Eine Stunde kostet 80 € netto, eine Minute also : 60 = 1,33 € netto.
Es entfallen 30 Minuten auf mich, also $1,33 \times 30 = 39,90 \text{ €} + 19 \% = 47,48 \text{ €}$.

Auf die Malteser entfallen also $3 \times 30 \text{ Minuten} = 90 \text{ Minuten}$.
 $90 \times 1,33 \text{ €} = 119,70 \text{ €} + 19 \% = 142,44 \text{ €}$.

Es wurden inkl. MwSt 666,40 € gesamt berechnet.
 $666,40 \text{ €} \text{ ./} 47,48 \text{ €}$ und $\text{./} 142,44 \text{ €} = 476,48 \text{ €}$ Kosten für die Schneeräumung
des Hofes ohne die Stellplätze. Von diesen Kosten entfallen auf mich **41,60 €**.
Errechnung: $476,48 \text{ €} : 460 \text{ m}^2 \times 40 \text{ m}^2$.

Errechnung der Hausmeisterkosten für 2016

Beweis für die Errechnung: 12 Rechnungen des Hausmeister-Service.

Es wurden insgesamt 2.666,56 € inkl. MwSt berechnet.
Darin enthalten sind 817,67 € inkl. MwSt für die Biotonne, die ich nicht tragen
muss.

Außerdem noch 22,61 € inkl. MwSt für Ablesung des Gaszählers, was
angeblich $\frac{1}{2}$ Stunden gedauert hat. Das ist unglaublich!

$2.666,56 \text{ €} \text{ ./} 817,67 \text{ €}$ und $\text{./} 22,61 \text{ €} = 1.826,28 \text{ €}$.

Mein Anteil davon ist $1.826,28 \text{ €} : 460 \text{ m}^2 \times 40 \text{ m}^2 = 158,80 \text{ €}$.

Meine Nebenkostenabrechnung für 2016

Beweis für die Errechnung: Nebenkostenabrechnung für 2016

Bemerkung: Der Umrechnungsmodus wurde weggelassen, weil er fast immer
gleich ist.

Strom allgemein	32,72
Niederschlagswasser	19,18
Mülltonnengebühr	44,45
Müll Grundgebühr Gewerbe	96,00
Versicherungen	52,06
Winterdienst Stellplätze	47,48
Winterdienst allgemein	41,60
Hausmeister	158,80
Heizung/Wasser/Kanal	283,44
Grundsteuer	56,75
Summe Ausgaben	832,48 €

Meine Zahlungen betragen 780,00 €.
780,00 € ./ 832,48 € = **52,48 €** Nachzahlung

Guthaben von 2015 = 56,28 € ./ Nachzahlung 52,48 = **3,80 €** Guthaben gesamt.

Udo Brozowski _____