
Datum: 28.10.2004
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 248/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2004:1028.210C248.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

<u>Tatbestand:</u>	1
Der nunmehr 90-jährige Beklagte ist seit 15.10.1970 Mieter einer Wohnung im Hause L Straße in Köln. Nach diesem Mietvertrag bestand eine Teilinklusive. Mit Ausnahme der Heizkosten ist bis zum 31.03.2002 nie abgerechnet worden.	2
Im Dezember 2001 haben die Kläger das Haus mit sechs Wohnungen erworben. Sie bewohnen davon jetzt eine Wohnung selbst, so daß noch fünf Mieteinheiten vorhanden sind.	3
Einer der Kläger hat den Beklagten besucht und sich einen Mietvertrag unter dem 22.01./24.01.2002 unterschreiben lassen, der ab 01.04.2002 laufen sollte und eine Vollumlage der Nebenkosten bei Beibehaltung der vom Beklagten bisher gezahlten Heizkostenvorauszahlung sowie eine 20 %ige Mieterhöhung vorsah. Die Einzelheiten zum Vertragsschluß sind zwischen den Parteien streitig.	4

Unter dem 23.07.2003 haben die Kläger eine Nebenkostenabrechnung erstellt, die für den Zeitraum vom 15.03.2002 bis 31.12.2002 eine Nachforderung von 932,32 € ausweist.	5
Der Beklagte hat den Mietvertrag vom 24.01.2002 mit Schreiben des Mietervereins vom 10.10.2003 unter Berufung auf § 355 BGB widerrufen. Er hat mit Schreiben vom 10.10. und 12.11.2003 Kopien von Belegen gegen Kostenerstattung erbeten und um nähere Erläuterung der Heizkostenabrechnung nachgesucht.	6
Die Kläger tragen vor, der Kläger zu 1) habe den Beklagten im Januar 2002 zwecks Abschlusses eines Änderungsvertrages in der Wohnung aufgesucht. Man habe jede Vertragsbestimmung durchgegangen und zur Disposition gestellt. Der Beklagte habe den Vertrag nicht sofort unterschrieben, der Vertrag habe beim Beklagten zum "Überdenken" verbleiben sollen. Die Kläger erlangten das unterschriebene Exemplar erst später zurück. Ein Widerruf sei nicht möglich, da die gegenseitigen Pflichten erfüllt seien; er sei verwirkt. Die Kläger seien überdies keine Unternehmer.	7
Die Kläger beantragen,	8
den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 932,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.08.2003 zu zahlen.	9
Der Beklagte beantragt,	10
die Klage abzuweisen.	11
Er schildert die Umstände, die zur Vertragsunterzeichnung geführt haben, anders, beruft sich auf ein Widerrufsrecht und erhebt Einwände gegen die Nebenkostenabrechnung.	12
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.	13
<u>E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:</u>	14
Die Klage ist unbegründet.	15
Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 930,32 € aus §§ 532 Abs. 2, 556 BGB i. V. m. dem Mietvertrag vom 24.01.2002.	16
Der Mietvertrag vom 24.01.2002 hat wegen des Widerrufs keine Gültigkeit.	17
Die Kläger sind Unternehmer im Sinne des § 14 BGB. Für die Entscheidung ist davon auszugehen, daß es sich bei dem Erwerb des Hauses um eine gewerbliche Tätigkeit gehandelt hat. Die Kläger haben das Haus mit sechs Wohnungen erworben. Daß sie später eine Wohnung selbst bezogen, ändert nichts (vgl. dazu Palandt-Heinrichs, BGB, 62. Auflage 2003 Rdnr. 2 zu § 14 BGB, der dem Vermieter nur dann nicht als Unternehmer ansieht, wenn er Leistungen nachfragt). Bei einem Erwerb von sechs Wohnungen ist auch eine genügende Größenordnung gegeben, die auf eine gewerbliche Tätigkeit hindeutet (vgl. Amtsgericht Frankfurt WM 1998, 418).	18
Ohne Bedeutung ist auch, ob der Beklagte den Mietvertrag direkt unterschrieben hat oder später an die Kläger sandte (vgl. Palandt-Heinrichs, a.a.O., Vorbemerkung 10 zu § 312).	19

Die Kläger können sich auch nicht erfolgreich darauf berufen, daß keine neuer Vertrag geschlossen wurde, da § 312 BGB auch für Mietänderungsverträge gilt (vgl. Schmidt/Futterer/Blank, Mietrecht, 8. Auflage 2003, Rdnr. 54 vor § 535 BGB).

Schließlich ist ein Widerruf auch nicht ausgeschlossen, da eine Belehrung fehlte, § 355 Abs. 3 S. 2 BGB. 21

Entgegen der Auffassung der Kläger kann auch nicht von einer Leistungserbringung ausgegangen werden. Der Beklagte hat gerade die Forderung der Kläger auf Betriebskostennachzahlung nicht bedient. Das Gericht muß auch nicht entscheiden, ob es der von den Klägern zitierten Entscheidung des Landgerichts Köln (1 S 264/00) folgt. Bedenken dagegen bestehen schon im Hinblick auf den Wortlaut des § 313 Abs. 3 BGB. Anders als in dem vom Landgericht Köln geschilderten Fall hat der Kläger hier keine neuen Vorauszahlungen für die Nebenkosten geleistet. Nach unwidersprochen gebliebenem Beklagtenvortrag sind der Höhe nach die bisherigen Heizkostenvorauszahlungen übernommen worden, dem Beklagten mußte also nicht auffallen, daß eine Vertragsänderung eingetreten ist. 22

Entgegen der Auffassung der Kläger nimmt das Gericht auch keine Verwirkung an. Die Kläger durften nämlich nicht darauf vertrauen, daß der Beklagte nicht widerrufen wird, weil sie ihn über das Widerrufsrecht nicht belehrt haben. 23

Die Klage scheitert aber auch aus einem anderen Gesichtspunkt. 24

Die Abrechnung der Kläger ist - worauf hingewiesen wurde - nicht ordnungsgemäß. 25

Nach dem Mietvertrag und dem Gesetz hat die Abrechnung jährlich zu erfolgen. Auch wenn eine Verkürzung der Abrechnungsperiode vereinbart werden kann, ist eine solche Vereinbarung nicht vorgetragen. Die Abrechnung hätte richtigerweise so erstellt sein müssen, daß die Nebenkosten, die für das Jahr 2002 entstanden sind, dargestellt und dann auch den vertraglichen Zeitraum vom 01.04. (nicht 15.03.) bis 31.12.2002 heruntergerechnet werden. Daran fehlt es. 26

Die Kläger können sich auch nicht erfolgreich auf einen Einwendungsausschluß berufen. Einmal hat der Beklagte bereits rechtzeitig durch den Mieterverein Einwände erhoben, zum anderen wird die Frist für den Einwendungsausschluß des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB nur durch eine formell ordnungsgemäße Abrechnung in Lauf gesetzt (vgl. Schmidt/Futterer/Langenberg, a.a.O., Rdnr. 499 zu § 556 BGB). Die vorgelegte Abrechnung erfüllt - wie gezeigt - diese formellen Anforderungen jedoch nicht. 27

Hinzu kommt, daß der Beklagte nach unwidersprochen gebliebenem Vortrag auch keine Einzelheizkostenabrechnung, sondern nur die auch dem Gericht vorliegende Gesamtabrechnung erhalten hat. Dies ist ebenfalls nicht ordnungsgemäß. Die Kläger haben auch dem Gericht keine Einzelheizkostenabrechnung zukommen lassen. 28

Nach alledem war die Klage abzuweisen. 29

Nebenentscheidungen: §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 30

Streitwert: 932,32 € 31
