
Datum: 01.08.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 203
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 203 C 175/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:0801.203C175.07.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 763,17 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 05.02.2007 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte darf die Vollstreckung der Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Zwischen der Klägerin als Mieterin und der Beklagten als Vermieterin bestand ein Mietverhältnis über die preisgebundene Wohnung im ersten Obergeschoss rechts hinten des Hauses G. Straße in Köln. Vereinbarungsgemäß war die Beklagte berechtigt, Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung auf die Klägerin umzulegen. Hinsichtlich des Frischwasserbezuges standen die Mieter, so auch die Klägerin, in direkter vertraglicher Beziehung zu dem Wasserversorgungsunternehmen. Sämtliche Wohnungen des Hauses verfügten über von dem Versorgungsunternehmen eingebaute Wasserzähler, die auch in dessen Eigentum standen. Die Beklagte rechnete über die Betriebskosten für die Jahre 2004 und 2005 ab. Die Abrechnungen, in denen die Kanalgebühren nach Wohnfläche

2

umgelegt wurden, endeten mit Salden von 273,98 € für 2004 und 262,60 € für 2005 zu Lasten der Klägerin, die diese nicht ausglich. Die Beklagte verlangte daraufhin höhere monatliche Betriebskostenvorauszahlungen, die die Klägerin in Höhe eines Betrages von 226,59 € nicht zahlte. Das Mietverhältnis endete mit Ablauf des 30.06.2006. Das Kautionsguthaben der Klägerin betrug zu diesem Zeitpunkt 1.097,59 €. Die Beklagte zahlte an die Klägerin einen Betrag von 311,62 € aus und erklärte im übrigen die Aufrechnung mit Gegenansprüchen, die die Klägerin lediglich in Höhe eines Teilbetrages von 22,80 € im Hinblick auf eine Mieterhöhung akzeptierte.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Betriebskostenabrechnungen fehlerhaft seien, da hinsichtlich der Kanalgebühren mit Ausnahme des Niederschlagswassers ein falscher Umlageschlüssel angewandt worden sei. Gemäß § 21 Absatz 3 Neubaumietenverordnung (NMV) sei die Umlage nach erfasstem Frischwasserverbrauch umzulegen, da jede Wohnung über Wasserzähler verfüge. Vor diesem Hintergrund sei auch die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen nicht wirksam. Zudem dürfe die Beklagte vor dem Hintergrund des § 9 Absatz 5 Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) mit den streitgegenständlichen Forderungen nicht gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 763,17 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozent über dem Basiszinssatz seit dem 05.02.2007 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die Betriebskostenabrechnungen für 2004 und 2005 korrekt seien, womit auch die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen korrekt sei. Eine verbrauchsabhängige Umlage der Kanalgebühren sei der Beklagten mangels eigener Erfassung des Wasserverbrauchs nicht möglich, so dass § 21 Absatz 3 NMV keine Anwendung finde. Das Wasserversorgungsunternehmen stelle die Verbrauchszahlen nicht zur Verfügung. Für die Funktionstüchtigkeit der Uhren könne sie keine Gewähr übernehmen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien sowie die beigelegten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung des Betrages von 763,17 € aus Mietvertrag gemäß § 535 BGB zu.

Zwischen den Parteien bestand unstreitig ein Mietverhältnis über preisgebundenem Wohnraum. Das Mietverhältnis endete mit Ablauf des 30.06.2006. Das Kautionsguthaben der Klägerin betrug zu diesem Zeitpunkt 1.097,59 €.

Der Anspruch der Klägerin auf Auskehrung des Kautionsguthabens, der sich aus der Sicherungsabrede des Mietvertrages ergibt, ist aufgrund der unstreitigen Zahlung in Höhe von 311,62 € durch Erfüllung gemäß § 362 BGB sowie in Höhe des Betrages von 22,80 € durch akzeptierte Aufrechnung gemäß §§ 387, 389 BGB erloschen.

Die weitere Aufrechnung der Beklagten berührt den Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerin bereits wegen eines sich aus § 9 Absatz 5 WoBindG ergebenden Aufrechnungsverbotes nicht. Gemäß § 9 Absatz 5 WoBindG ist die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters dann zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Aus diesem beschränkten Sicherungszweck ergibt sich ein Verbot der Aufrechnung mit anderen Ansprüchen (LG Berlin ZMR 2002, 666; LG Aachen WuM 2006, 101; AG Köln WuM 2000, 22). Die Beklagte erklärte vorliegend die Aufrechnung jedoch mit Ansprüchen aus Betriebskostenabrechnungen sowie mit Ansprüchen auf Betriebskostenvorauszahlungen.	15
Zudem bestehen die seitens der Beklagten geltend gemachten Ansprüche aus den Betriebskostenabrechnungen für 2004 und 2005 zumindest überwiegend nicht.	16
Zwar war die Beklagte berechtigt, Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung auf die Klägerin umzulegen. Zudem erfüllten die Abrechnungen die formalen Erfordernisse, da sie eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, den Umlageschlüssel, die Kostenanteile und die geleisteten Vorauszahlungen enthielten.	17
Jedoch war jeweils die Position Kanalgebühren inhaltlich nicht korrekt abgerechnet und damit nicht fällig. Gemäß § 21 Absatz 2 NMV hat der Vermieter die auf die Wohnungen entfallenden Kosten nach dem erfassten Wasserverbrauch der Wohnparteien umzulegen, soweit letzterer für alle Wohnungen eines Gebäudes durch Wasserzähler erfasst wird. Gemäß Absatz 3 sind die Kosten der Entwässerung mit dem Maßstab nach Absatz 2 umzulegen. Unstreitig sind sämtliche Wohnungen des Hauses mit Wasseruhren ausgestattet. Die Uhren befinden sich in den jeweiligen Wohnungen, zu denen sich die Beklagte notfalls durch Geltendmachung des mietvertraglichen Zutrittsrechtes Zutritt zwecks Ablesung verschaffen kann. Der Beklagten ist es damit möglich, den Wasserverbrauch festzustellen, so dass es nicht darauf ankommt, dass das Wasserversorgungsunternehmen keine Daten weitergibt. Dass es sich bei den Wasseruhren um Geräte des Energieversorgungsunternehmens und nicht der Beklagten handelt, ist vor dem Hintergrund, dass gemäß § 18 AVB Wasser Messeinrichtungen zu verwenden sind, die eichrechtlichen Vorschriften entsprechen, nicht von Belang.	18
Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 BGB.	19
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	20