
Datum: 27.02.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 214
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 214 C 218/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0227.214C218.07.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 666,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 18.11.2006 zu zahlen. In Höhe von 1.386,00 € hat sich die Hauptsache erledigt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

<u>Tatbestand:</u>	1
Mit Mietvertrag vom 26.08.2004 mietete die Klägerin vom Beklagten eine Zwei-Zimmer-Wohnung in der C.str., Köln, ab dem 01.09.2004. Die Klägerin leistete neben den Mietzinszahlungen eine Kautionshöhe von 666,00 € sowie monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 77,00 €.	2
Das Mietverhältnis endete zum 30.03.2006. Die Klägerin gab die Wohnung geräumt und vertragsgemäß heraus.	3
Mit Schreiben vom 02.11.2006 mahnte die Klägerin die Abrechnung der Nebenkosten und die Auszahlung der Kautionshöhe an, wobei sie hinsichtlich der Kautionshöhe eine Frist bis zum 17.11.2006 setzte.	4

Nachdem der Beklagte sich auf ihr Schreiben nicht meldete, ließ die Klägerin am 12.02.2007 durch anwaltliches Schreiben die während der Mietzeit gezahlten Betriebskostenvorauszahlungen sowie die entrichtete Kautionsunterlage unter Fristsetzung bis zum 26.02.2007 zurückfordern.	5
Nachdem auch dieses Schreiben unbeantwortet blieb, beantragte die Klägerin im August 2007 beim Amtsgericht Stuttgart den Erlass eines Mahnbescheids.	6
Der Beklagte legte gegen den Mahnbescheid Widerspruch ein.	7
Im Rahmen des streitigen Verfahrens, welches vor dem hiesigen Gericht durchgeführt wurde, legte der Beklagte unter dem 07.11.2007 Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2004 – 2006 vor.	8
Die Klägerin, die mittlerweile in Freiburg wohnhaft ist, verlangte zur Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung die Übersendung der Unterlagen.	9
Mit Schreiben vom 17.01.2008 lehnte der Beklagte dieses Ansinnen endgültig ab, indem er darauf verwies, dass die Klägerin die Einsichtnahme vor Ort durchführen könne.	10
Die Klägerin behauptet, der Beklagte habe ihr die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2004 bis 2006 erstmals im November 2007 im Rahmen des Verfahrens zur Kenntnis übergeben. Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte könne Nachzahlungsforderungen aus den Jahren 2004 und 2005 wegen § 556 Abs. 3 S. 2 u. 3 BGB nicht mehr geltend machen und damit nicht die Aufrechnung erklären.	11
Nachdem die Klägerin vom Beklagten zunächst die Rückzahlung der Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 1.386,00 € nebst Jahreszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 27.02.2007 sowie Rückzahlung der Kautionsunterlage in Höhe von 666,00 € nebst Jahreszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 18.11.2007 gefordert hatte, erklärt sie mit Rücksicht auf die vorgelegten Nebenkostenabrechnungen den Rechtsstreit in Höhe von 1.386,00 € für erledigt.	12
Die Klägerin beantragt zuletzt,	13
den Beklagten zu verurteilen, an sie 666,00 € nebst Jahreszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 18.11.2007 zu zahlen sowie festzustellen, dass sich der Rechtsstreit in Höhe von 1.386,00 € erledigt habe.	14
Der Beklagte schließt sich der Erledigterklärung nicht an und beantragt,	15
die Klage abzuweisen.	16
Der Beklagte behauptet, er habe die Nebenkostenabrechnungen jeweils rechtzeitig übersandt. Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2004 habe er mit Datum vom 09.11.2005 erstellt und daraufhin unverzüglich an die Klägerin übersandt. Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2005 habe er am 17.10.2006 erstellt und ebenfalls unverzüglich der Klägerin übersandt.	17
Der Beklagte ist der Ansicht, er könne Nebenkostennachforderungen für die Jahre 2004 – 2006 in Höhe von insgesamt 641,11 € gegen die Rückforderung der Kautionsunterlage aufrechnen.	18
<u>Entscheidungsgründe:</u>	19

Die Klage ist in vollem Umfang begründet.	20
Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions in Höhe von 666,00 €.	21
Der Beklagte hat keinerlei Gegenansprüche gegen die Klägerin, mit denen er gegen den Rückzahlungsanspruch der Klägerin aufrechnen könne.	22
Soweit der Beklagte die Aufrechnung mit noch ausstehenden Nebenkostennachforderungen aus den Abrechnungszeiträumen 2004 und 2005 erklärt, ist die Geltendmachung dieser Ansprüche gem. § 556 Abs. 3 S. 2 u. 3 BGB nicht mehr möglich. Der Beklagte ist für seine Behauptung, er habe die Nebenkostenabrechnungen rechtzeitig mitgeteilt, im Sinne des § 556 Abs. 3 S. 3 BGB beweispflichtig geblieben. Insbesondere hat er schon keinen Beweis dafür angeboten, dass die Abrechnungen der Klägerin rechtzeitig zugegangen seien. Er hat den Zugang bei der Beklagten schon gar nicht behauptet. Seine Behauptung, er habe die Abrechnungen unverzüglich im Folgejahr übersandt, kann für wahr unterstellt werden. Der Beklagte ist jedoch darüber hinaus beweispflichtig für den Zugang bei der Klägerin. Diesen hat er nicht einmal vorgetragen.	23
Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2006, die im Verlauf des Rechtsstreits noch rechtzeitig im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB mitgeteilt worden ist, steht der Klägerin ein Zurückbehaltungsrecht zu, das gem. § 390 BGB der Aufrechnung des Beklagten entgegensteht. Denn die Klägerin hat gegenüber der Nachforderung des Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB, weil der Beklagte ihr keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht hat. Zwar ist im Grundsatz den Rechtsausführungen des Beklagten zu folgen, wonach die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Büroräumen des Vermieters zu erfolgen hat. Nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gem. § 242 BGB ergibt sich jedoch im vorliegenden Fall aus Zumutbarkeitskriterien, dass der Klägerin ausnahmsweise die Abrechnungsbelege übersandt werden mussten. Bei einer erheblichen Entfernung der Mietwohnung vom Sitz des Vermieters bzw. der Hausverwaltung geht die mietrechtliche Rechtsprechung übereinstimmend davon aus, dass es ausnahmsweise einen Übersendungsanspruch des Mieters gibt (vgl. LG Zwickau, WuM 2003 zu 171 m.w.N.). Die Beklagte ist in Freiburg wohnhaft, so dass eine Einsichtnahme vor Ort in Köln nicht praktikabel ist.	24
Der Zinsanspruch ergibt sich aus Verzugsgesichtspunkten.	25
In Höhe von 1.386,00 € ist der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt. Bis zur Vorlage der Abrechnung im November 2007 stand der Klägerin ein fälliger Anspruch auf vollständige Rückzahlung der erbrachten Nebenkostenvorauszahlungen zu, der erst durch Vorlage der jeweiligen Abrechnungen unbegründet geworden ist.	26
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.	27
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	28
<u>Streitwert:</u> 2.052,00 €	29
