
Datum: 10.07.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 525/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0710.201C525.08.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicher-heitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagte in entsprechender Höhe Sicher-heit leistet.

Tatbestand:

Die Beklagte mietete ab dem 01.04.2007 eine Wohnung im Hause L. Str. 4 in Köln an. Seit spätestens Februar 2007 ist die Beklagte verpflichtet, eine monatliche Miete von 1.926,41 € zu zahlen, bestehend aus einer Nettomiete von 1.597,20 €, einer Heizkostenvorauszahlung von 252,00 € und einer Vorauszahlung für sonstige Nebenkosten von 77,21 €.

Mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 30.05.2007 forderte die Klägerin unter Fristsetzung zum 13.06.2007 die Beklagte zu einer Zahlung auf.

Mit dem der Beklagten am 14.10.2008 zugestellten Mahnbescheid hat die Klägerin die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung folgender Beträge nebst Kosten, vorgerichtlicher Anwaltskosten und Zinsen begehrt:

1. Heizkostennachzahlung 2005: 935,34 €
2. Restmieten Juli 2007 bis September 2009: 1.140,00 €.

1

2

3

4

5

Danach verrechnete die Klägerin am 01.01.2009 ein Guthaben aus der Heizkostenabrechnung 2007 in Höhe von 1.023,73 € mit der Heizkostennachzahlung 2005 und einer Mietnachforderung Juli 2007 in Höhe von 12,39 € und machte unter Erledigungserklärung im Übrigen und unter Einbeziehung einer Klageerweiterung folgende Forderungen geltend:	6
1. Restmiete Juli 2007: 76,00 € - 12,39 € = 63,61 €	7
2. Restmieten August 2007 bis Dezember 2008, Februar 2009:	
76,00 € x 18 = 1.368,00 €	8
3. Heizkostennachzahlung 2006: <u>1.009,56 €</u>	9
Summe: 2.441,17 €.	10
4. Sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 83,54 €.	11
Die Klägerin trägt vor, die Heizkostenabrechnung 2005 sei formell und materiell ordnungsgemäß erstellt worden.	12
Aufgrund des hohen Nachzahlungsbetrages aus der Heizkostenabrechnung 2005 seien die Heizkostenvorauszahlungen ab Februar 2007 auf monatlich 252,00 € erhöht worden.	13
Auch die Heizkostenabrechnung 2006 sei formell und materiell ordnungsgemäß erstellt worden. In diesem Zeitraum seien für die L. Straße 4 Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von insgesamt 149.184,21 € entstanden. Die Aufteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Nutzergruppen sei durch das Bonner Energie-Institut erfolgt, welches den auf die L. Straße 4 entfallenden Anteil mit 101.424,68 € berechnet habe und die Kosten für Warmwasser Aufbereitung mit 40.676,88 €. Zuzüglich der Heiznebenkosten von 3.530,65 €, der Kosten für Miete und Wartung der Messgeräte von 2.910,36 € und der Nebenkosten von 641,77 € ergebe sich der in die Heizkostenabrechnung 2006 eingestellte Betrag von 149.184,21 €.	14
Sie habe an ihre Prozessbevollmächtigten 83,54 € für das Aufforderungsschreiben überwiesen.	15
Die Klägerin beantragt,	16
1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 2.441,17 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus	17
63,61 € seit dem 05.07.2007.	19
76,00 € seit dem 04.08.2007,	20
76,00 € seit dem 05.09.2007,	21
76,00 € seit dem 05.10.2007,	22
	23

76,00 € seit dem 05.11.2007,	
76,00 € seit dem 05.12.2007,	24
76,00 € seit dem 05.01.2008,	25
76,00 € seit dem 05.02.2008,	26
76,00 € seit dem 05.03.2008,	27
76,00 € seit dem 04.04.2008,	28
76,00 € seit dem 06.05.2008,	29
76,00 € seit dem 05.06.2008,	30
76,00 € seit dem 04.07.2008,	31
76,00 € seit dem 05.08.2008,	32
76,00 € seit dem 04.09.2008,	33
76,00 € seit dem 07.10.2008,	34
76,00 € seit dem 05.11.2008,	35
76,00 € seit dem 04.12.2008,	36
76,00 € seit dem 05.02.2009,	37
1.009,56 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	38
2. an die Klägerin weitere 83,54 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten	39
über dem Basiszinssatz seit dem 14.06.2007 zu zahlen (Kosten für das	40
außergerichtliche Aufforderungsschreiben.	41
Die Beklagte widerspricht der Teilerledigungserklärung und beantragt,	42
insgesamt die Klage abzuweisen.	43
Sie trägt vor, ein Nachzahlungsanspruch aus der Heizkostenabrechnung 2005 habe der	44
Klägerin nicht zugestanden. In dieser Abrechnung seien die Verbrauchseinheiten geschätzt	
worden. Mit Schreiben des Kölner Mietervereins vom 28.02.2007 sei vergeblich um Auskunft	
für den Grund der Schätzung gebeten worden und vorgeschlagen worden, die Schätzung an	
den Verbräuchen des Jahres 2003 mit 6.857,50 Einheiten zu orientieren. Da die Klägerin	
trotz Erinnerung das Schreiben nicht beantwortet habe, sei eine Heizkostennachzahlung	
2005 nicht fällig geworden.	
Ein Anspruch auf Zahlung einer anlässlich der Heizkostenabrechnung 2005 um 76,00 €	45
monatlich erhöhten Heizkostenvorauszahlung bestehe nicht, da die Heizkostenabrechnung	
nicht nachvollziehbar sei. Die Heizkostenabrechnung 2005 enthalte auch keinerlei Angaben,	
wie die ISTA die Brennstoffkosten, die auf das Haus L. Straße 4 entfielen, ermittelt habe. Es	
fehle die Angabe der Gesamtkosten aller Nutzergruppen und die Darlegung, wie man auf die	

konkreten Brennstoffkosten komme.

Entgegen der Darstellung in der Heizkostenabrechnung 2007, in der dargestellt worden sei, dass es zahlreiche Nutzergruppen mit Kosten von insgesamt 314.0177,41 € gebe, worauf die Nutzergruppe 3 (Objekt, in dem die Beklagte wohne) 99.808,05 € entfielen, seien in der Abrechnung 2006 keinerlei Angaben enthalten, wie die Abrechnungsfirma anteilige Kosten für die Nutzergruppe 3 von 101.424,68 € ermittelt habe, weshalb schon eine formell ordnungsgemäße Heizkostenabrechnung nicht vorliege. Es fehle die Angabe der Gesamtheiz- und Warmwasserkosten. Im Übrigen sei auch in dieser Abrechnung der Verbrauch eines Raumes nur geschätzt worden. Der nachträgliche Versuch, nach Ablauf der Ausschlussfrist die Verteilung der Gesamtkosten nachvollziehbar zu machen, ändere nichts daran, dass die Nachzahlungsforderung der Klägerin, wenn sie jemals rechtmäßig gewesen sei, untergegangen sei. 46

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen. 47

Entscheidungsgründe: 48

Die Klage ist insgesamt als unbegründet abzuweisen. 49

Zunächst kann das Gericht nicht feststellen, dass wegen der Heizkostennachzahlungsforderungen 2005 Erledigung in der Hauptsache eingetreten sei. Die Klägerin hat nicht einmal die Heizkostenabrechnung vorgelegt (die überreichte Anlage K1 enthält, worauf bereits in der Verhandlung hingewiesen wurde, nur das Anschreiben zur Abrechnung, nicht aber die in diesem Schreiben in Bezug genommene besondere Abrechnung über Kosten der Wärmeversorgung) und die Klägerin hat trotz Anschreibens des Kölner Mietervereins auch nicht erläutert, weshalb eine Abrechnung nach festgestelltem Verbrauch nicht möglich sei und deshalb eine Abrechnung auf Schätzbasis vorgenommen worden sei. Aufgrund der Tatsache, dass nicht einmal die Abrechnung vorgelegt worden ist, ist nicht nachprüfbar, ob die Schätzung wenigstens den Vorschriften des § 9 Heizkostenverordnung entspricht. Im Übrigen ist auch nicht nachprüfbar, ob diese Heizkostenabrechnung wenigstens formell ordnungsgemäß ist und materiell richtig ist, so dass das Gericht nicht feststellen kann, dass die diesbezügliche ursprüngliche Klage einmal begründet war. 50

Daraus ergibt sich zugleich, dass auch die Klage auf Mietnachzahlung in Form erhöhter Heizkostenvorauszahlungen nicht begründet sein kann, da eine Erhöhung von Betriebskostenvorauszahlungen nach § 560 IV BGB voraussetzt, dass eine (nachprüfbare) Abrechnung erteilt worden ist. 51

Auch mit einer Nachzahlungsforderung auf Heizkosten des Abrechnungsjahres 2006 ist die Klägerin nach § 556 III BGB ausgeschlossen. Danach ist eine Nachzahlungsforderung ausgeschlossen, wenn eine Betriebskostenabrechnung nicht bis zum Ablauf der ein Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode endenden Abrechnungsfrist vorgelegt worden ist. Insoweit steht die Erteilung einer schon formell nicht ordnungsgemäßen Abrechnung innerhalb der Jahresfrist der Nichterteilung einer Abrechnung innerhalb dieser Frist gleich. 52

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit und inhaltlicher Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (BGH WM 09, 42 [43]). Deshalb liegt 53

eine formell ordnungsgemäße Abrechnung nicht vor, wenn der Vermieter die Gesamtkosten um nicht umlagefähige Kostenanteile einzelner Kostenpositionen bereinigt, dies aber in der Abrechnung nicht erläutert oder ausweist, so dass der Mieter nicht feststellen kann, ob die nicht umlagefähigen Kosten in den ausgewiesenen Gesamtkosten enthalten sind oder nicht (BGH WM 07, 196 [197]). So liegt es zum Beispiel, wenn bei einer Betriebskostenart Betriebskosten für ein größeres Objekt oder mehrere Objekte einheitlich anfallen und der Vermieter nur einen Teil dieser Kosten umlegt, ohne erkennbar zu machen, dass (und wie ?) er diese aus einer größeren Kostenmenge heraus gerechnet hat (BGH ZMR 08, 38 [41]). Im vorliegenden Fall hat die Klägerin in der Abrechnung 2006 nur Brennstoffkosten von 101.424,68 € angesetzt, ohne Angabe, wie sich dieser Betrag aus den einheitlich entstandenen höheren Kosten für alle Nutzergruppen, welche an die Heizungsanlage angeschlossen sind, entstanden sind. Ob die in der Abrechnung selbst nicht offenbarte Aufteilung durch das Bonner Energie-Institut sachgerecht war oder nicht, spielt unter diesen Umständen keine Rolle, da die Darlegung der Aufteilung nach Ablauf der Abrechnungsfrist zum 31.12.2007 nicht mehr mit der Wirkung nachgeholt werden konnte, dass eine Nachzahlungsforderung entstand.

Die Klage war daher mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO abzuweisen. 54

Streitwert: 55

2.075,34 € bis zum 27.02.2009; 56

danach 2.441,17 €. 57