
Datum: 23.06.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 214
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 214 C 489/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0623.214C489.09.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

TATBESTAND:

- | | |
|---|---|
| | 1 |
| Die Kläger waren Vermieter, der Beklagten Mieter der von ihm bewohnten Wohnung im Hause F. Straße in Köln, die er am 06.03.2007 im Wege der Zwangsversteigerung zu Eigentum erworben hat. | 2 |
| Mit der vorliegenden Klage begehren die Kläger aus der Betriebskostenabrechnung für 2005 vom 30.6.2006 (GA 24) restliche € 3.023,12. | 3 |
| Dem war Folgendes vorausgegangen: | 4 |
| Die klägerische Abrechnung für 2001 mit einem Nachzahlungsbetrag von € 887,11 wurde am 01.08.2002 von den Bevollmächtigten des Beklagten beanstandet (GA 50-52) und von den Klägern nicht weiterverfolgt. | 5 |

Die klägerische Abrechnung für 2002 wurde am 07.01.2004 von den Bevollmächtigten des Beklagten beanstandet und von den Klägern nicht weiterverfolgt.	
Die klägerische Abrechnung für 2003 mit einem Nachzahlungsbetrag von € 822,18 wurde am 06.12.2004 von den Bevollmächtigten des Beklagten beanstandet (GA 53-56) und von den Klägern nicht weiterverfolgt.	7
Die klägerische Abrechnung für 2004 mit einem Nachzahlungsbetrag von € 788,91 wurde am 13.09.2005 von den Bevollmächtigten des Beklagten beanstandet (GA 57-60) und von den Klägern nicht weiterverfolgt.	8
Die vorliegend streitgegenständliche klägerische Abrechnung für 2005 mit einem Nachzahlungsbetrag von € 3.023,12 (GA 41) wurde am 27.09.2006 von den Bevollmächtigten des Beklagten beanstandet (GA 61-65) und von den Klägern erstmals mit der am 30.12.2009 bei Gericht eingegangenen Klage weiterverfolgt.	9
Die Kläger haben zu den Beanstandungen der Bevollmächtigten des Beklagten abgesehen von einem Schreiben am 20.08.2002 nicht Stellung genommen.	10
Die Kläger beantragen,	11
den Beklagten zu verurteilen, an sie € 3.023,12 nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.	12
Der Beklagte beantragt,	13
die Klage abzuweisen.	14
Die Kläger hätten seit 2001 nicht ordnungsgemäß abgerechnet. Da sie auf Beanstandungen nicht reagiert hätten, hätten Sie Nachforderungsansprüche verwirkt; jedenfalls hätte der Beklagte bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung der beanstandeten Jahre 2001 bis 2004 ein Zurückbehaltungsrecht.	15
Wegen des weiteren Vorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.	16
<u>ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:</u>	17
Die Klage ist nicht begründet.	18
Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von Betriebskosten für das Jahr <u>2005</u> in Höhe von restlichen € 3.023,12.	19
1. Die dem Gericht vorliegende Abrechnung vom 30.06.2006 (GA 24) ist unzureichend, da sie nicht den Voraussetzungen des § 259 BGB entspricht. Eine ordnungsgemäße Abrechnung muss eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde liegenden Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und den Abzug seiner Vorauszahlungen enthalten und zudem gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein (Langenberg, Betriebskostenrecht, 4. Aufl., G Rdn. 127 f.). Die Abrechnung der Kläger lässt gerade nicht erkennen, wie die Positionen Heizkosten (€ 2.031,11) und Wasser (€ 1.784,16) sich zusammensetzen. Rechnet man aber diese beiden Positionen aus der Abrechnung heraus, verbleibt nach Anrechnung der geleisteten	20

Vorschüsse keine Nachforderung.

Auch sind die angegebenen Werte nach den unwidersprochenen Angaben der Beklagten 21 erheblich über den Vorjahreswerten (ca. 80% für Heizkosten und ca. 400% für Wasserkosten) und zudem ein Mehrfaches (!) über den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels des DMB für NRW, der für Heizkosten einen monatlichen Durchschnittswert pro qm von € 0,76 und für Wasser von € 0,39 ausweist, ohne dass die Kläger dies plausibel dargestellt hätten.

2. Auch die weiteren umfangreichen Beanstandungen der Bevollmächtigten des Beklagten 22 in ihrem Schreiben vom 27.09.2006 sind von Klägerseite sachlich nicht ausgeräumt worden. Der Verweis auf unzureichende € 0,30 Auslagenerstattung für vom Beklagten erbetene Kopien geht ins Leere, da er nicht zeitnah, sondern erst jetzt geltend gemacht wird.

3. Der Anspruch der Kläger auf eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für 23 2005 wäre zudem verwirkt.

Ein Recht ist verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend 24 gemacht hat und der Verpflichtete sich nach dem gesamten Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte, dass dieses Recht in Zukunft nicht geltend gemacht werde (BGHZ 84, 281). So liegt es hier: die Kläger hatten bereits die Nachzahlungsansprüche aus den Abrechnungen der Jahre 2001 bis 2004 verjähren lassen. Sie haben auf die Beanstandungsschreiben der Bevollmächtigten des Beklagten betreffend die Betriebskostenabrechnungen 2002 bis 2006 in keiner Weise reagiert. Insbesondere haben sie auch nach Beendigung des Mietverhältnisses durch den Eigentumserwerb des Beklagten betreffend die von den Klägern gemietete Wohnung etwa drei Jahre keinerlei Anzeichen gemacht, daraus noch Ansprüche herleiten zu wollen.

4. Letztlich stünde dem Beklagten hinsichtlich einer eventuellen Betriebskosten- 25 Nachforderung der Kläger für 2005 solange ein Zurückbehaltungsrecht zu, wie die vorangegangenen Jahre nicht entsprechend den erhobenen Beanstandungen abgerechnet wurden. Da das Mietverhältnis bereits seit dem 06.03.2007 beendet ist, kann der Beklagte nämlich nicht darauf verwiesen werden, die laufenden Vorauszahlungen zurückzuhalten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 26 ZPO.

Streitwert: 3.023,12 Euro 27