
Datum: 17.06.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 629/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0617.208C629.09.00

Tenor:

- 1.) Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 4,76 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.01.2009 zu zahlen; im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- 2.) Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
- 3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar; die Parteien dürfen die jeweils gegen sie gerichtete Vollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils vollstreckende Seite vor der Vollstreckung

Tatbestand

- 1
- 2 Die Klägerin ist Vermieterin, die beiden Beklagten sind aufgrund Mietvertrages vom 30.11.2006 Mieter einer preisgebundenen Wohnung in Köln. Gemäß Nr. 1 Abs. 2 der allgemeinen Mietvertragsbedingungen in Verbindung mit § 1 der Hausordnung obliegt ihnen zusammen mit den anderen Mietern die Reinigung der Gemeinschaftsräume. Nachdem die Grundmiete ab 01.01.2008 aufgrund Schreibens vom 03.12.2007 der Klägerin auf 385,60 € erhöht worden war, was nach Addition von Betriebskostenvorauszahlungen von 119,80 € und Heizkostenvorauszahlung von 52,00 € eine Gesamtmiete von 557,40 € statt vorher 552,80 € ergab, zahlten die Beklagten Februar 2008 0,15 € und März 2008 4,60 € zu wenig. Mit Schreiben vom 28.04., 25.09. und 06.08.2008 verlangte die Klägerin jeweils Erstattung von Kosten für die Treppenhausreinigung in ihrem Auftrag in Höhe von je 21,52 € mangels Ausführung dieser Arbeiten durch die Beklagten.
- 3 Die Nebenkostenabrechnung 2007, vom 05.11.2008, deren rechtzeitiger Zugang noch im Jahre 2009 streitig ist, weist einen Nachzahlungsbetrag von 1.963,63 € (Betriebskostennachzahlung 348,72 € und Heizkostennachzahlung 1.614,01 €) aus und enthält eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung um 29,20 €, der Heizkostenvorauszahlung um 134,50 €, insgesamt eine Erhöhung um monatlich 163,70 € ab Dezember 2008. Diese Nebenkostenvorauszahlungserhöhungen von monatlich 163,70 € ab Dezember 2008 wurden von Beklagtenseite nicht gezahlt.
- 4 Mit vorliegender Klage verlangt die Klägerin nunmehr Leistung der Nebenkostennachzahlung 2007 in Höhe von 1.963,63 €, Erstattung der Reinigungskosten von 3 x 21,52 € = 64,56 €, Zahlung der Restmieten Februar und März 2008 von zusammen 4,75 € und der nicht gezahlten Nebenkostenvorauszahlungserhöhungen als Mietanteile für Dezember 2008 bis Oktober 2009 von 11 x 163,70 € = 1.800,70 €, insgesamt 3.833,44 €.
- 5 Die Klägerin behauptet bzw. ist der Auffassung, dass die Nebenkostenabrechnung 2007 noch im Jahre 2008 d. h. vor Ablauf der Ausschlussfrist zugesandt worden sei. Die Beklagten seien auch zur Erstattung der Kosten für die 3malige Treppenhausreinigung im Auftrag der Klägerin verpflichtet, da sie ihrer Reinigungspflicht in den entsprechenden Monaten nicht nachgekommen seien, was ihnen jeweils nach den Verstößen auch mit den oben aufgeführten Schreiben mitgeteilt worden sei. Auch seien die Nebenkostenvorauszahlungserhöhungen von monatlich 163,70 € ab Dezember 2008 geschuldet bzw. geschuldet gewesen. Die Heizkostenabrechnung sei nachvollziehbar und richtig. Sie sei von der Fa. U überprüft und die Ablesewerte bestätigt worden. Es habe keinen Defekt am Zähler vorgelegen, so dass der ermittelte Verbrauch der Beklagten zutreffe.
- 6 Die Klägerin hat zunächst beantragt,
- 7 die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen an sie 3.833,44 €
- 8 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz
- 9 seit dem 06.01.2009 zu zahlen.
- 10 Nach dem Abrechnungsreife für die Nebenkosten 2008 und 2009 eingetreten ist bzw. entsprechende Abrechnungen für 2008 und 2009 erfolgt sind, haben die Parteien

übereinstimmend den Anspruch auf Zahlung der nicht erbrachten Nebenkostenvorauszahlungserhöhungen von je 163,70 €, insgesamt 1.800,70 € für erledigt erklärt und wechselseitige Kostenanträge gestellt.

Die Beklagten beantragen bezüglich des verbleibenden Klageantrages, 11

Klageabweisung. 12

Sie sind der Auffassung bzw. behaupten, dass ein Nachzahlungsanspruch der Nebenkostenabrechnung für 2007 nicht gegeben sei, da diese nicht rechtzeitig bis Ende 2008 ihnen zugegangen sei. Die Abrechnung sei erst Februar 2009 ihnen auf Nachfrage übersandt worden. Dem entsprechend seien auch die erhöhten Nebenkostenvorauszahlungen frühestens ab März 2009 möglich gewesen. Jedoch sei auch die Heizkostenabrechnung unrichtig. Die Heizkosten von 14.350 kwh seien zu hoch. Obwohl ihre Wohnung im Vergleich zur Gesamtfläche lediglich einen Anteil von 7,5 % ausmache, seien ihnen 30 % des Gesamtverbrauchs der Heizkosten auferlegt worden, was nicht stimmen könne. Erstattungsansprüche bezüglich der Treppenhausreinigung seien der Klägerin auch nicht zuzubilligen. So sei deren Vortrag zu den Verzugsvoraussetzungen unschlüssig und unsubstantiiert. Die Voraussetzung des § 281 BGB sei nicht angegeben, ihr Vortrag werde bestritten. Im Übrigen seien Restmieten nicht geschuldet. 13

Das Gericht hat aufgrund Beweisbeschlusses vom 28.05.2010 Beweis erhoben durch Vernehmung der Beklagten als Partei und durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. 14

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den Akteninhalt Bezug genommen. 15

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e 16

Gemäß § 535 Abs. 2 BGB steht der Klägerin gegen die Beklagten ein Anspruch auf Zahlung der Mietrückstände Februar 2008 von 0,15 € und März 2008 von 4,60 € = 4,75 € zu, da die Beklagten nicht ausreichend dargelegt oder unter Beweis gestellt haben, dass sie die entsprechenden Mietanteile gezahlt haben. Ein bloßes Bestreiten war zu unqualifiziert um beachtlich zu sein. 17

Ein weitergehender Anspruch steht der Klägerin jedoch nicht zu. 18

Die Forderung auf Leistung der Nebkostennachzahlung 2007 in Höhe von 1.963,63 € ist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, da die diesbezügliche Nebenkostenabrechnung den Beklagten nicht rechtzeitig bis Ende 2008 zugegangen ist. Da die auf Antrag der Klägerin als Partei vernommenen Beklagten nicht bestätigt haben, dass die Nebenkostenabrechnung bis 2008 ihnen zugegangen ist, vielmehr bekundeten dass sie später erst diese Nebenkostenabrechnung erhalten hätten, ist nicht von einem rechtzeitigen Zugang dieser Abrechnung auszugehen. Das wirkte sich insoweit zu Lasten der beweispflichtigen Klägerin aus. 19

Der Klägerin steht gegen die Beklagten auch kein Anspruch auf Erstattung der Treppenhausreinigungskosten von insgesamt 64,56 € zu. Diesbezüglich bleibt der Vortrag der Klägerin, wie von der Gegenseite gerügt, zu unsubstantiiert um beachtlich zu sein. Es fehlt schon an Angaben zu den Voraussetzungen des § 281 BGB, der eine Fristsetzung als Voraussetzung eines entsprechenden Schadensersatzanspruchs verlangt. Eine Fristsetzung ist dem Gericht jedoch nicht ersichtlich. Die von Klägerseite angeführten Schreiben an die 20

Beklagten wurden erst nach Durchführung der jeweiligen Ersatzvornahme versandt. Dass aber eine Fristsetzung entbehrlich gewesen wäre, ist auch nicht von Klägerseite vorgetragen worden. Darüber hinausgehend ist auch nicht ersichtlich, dass tatsächlich die entsprechenden Putzarbeiten erforderlich gewesen wären. Dies hätte vorausgesetzt, dass mangels Putzleistungen der Beklagten das Treppenhaus schmutzig gewesen wäre und dem entsprechend der Einsatz eines anderweitigen Putzdienstes erforderlich gewesen wäre. Dazu fehlen jegliche Angaben.

Die Zinsentscheidung ergibt sich aus §§ 280 ff., die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 91 a, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

Soweit die Parteien übereinstimmend den Rechtsstreit hinsichtlich des Anspruchs auf Zahlung der nicht erbrachten Nebenkostenvorauszahlungserhöhungen von insgesamt 1.870,00 € für erledigt erklärt haben, waren auch die diesbezüglichen Kosten unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen gemäß § 91 a ZPO der Klägerin aufzuerlegen. 22

Insbesondere bestand keine Berechtigung zur Erhöhung der Heizkostenvorauszahlungen, deren Erhöhungsbetrag den größten Teil der verlangten Nebenkostenvorauszahlungserhöhung ausmachte, da es der Klägerin nicht gelungen ist nachzuweisen, dass die in der Heizkostenabrechnung ermittelten Verbrauchswerte der Beklagten zutreffen. Zwar konnte der aufgrund Beweisbeschlusses vom 28.05.2010 vom Gericht eingeschaltete Sachverständige Diplomb Ingenieur T gemäß seinem Gutachten vom 11.03.2011 bei seiner Begutachtung keine technischen Defekte oder Fehler an den Ablesevorrichtungen etc. feststellen, jedoch ist es nach den Ausführungen des Sachverständigen ausgeschlossen, dass ein so hoher Anteil der Heizkosten auf die Beklagten entfallen kann, da dies vorausgesetzt hätte, dass eine Dauertemperatur von 31,8 ° C bei den Beklagten geherrscht hätte. Damit ist es der insoweit beweispflichtigen Klägerin nicht gelungen, die Ordnungsgemäßheit der Messung und damit der Berechnung der Heizkosten zu beweisen, so dass ein Heizkostennachzahlungsanspruch nicht begründet war und in der Folge auch kein Anspruch auf Zahlung erhöhter Heizkostenvorauszahlungen bestand. Anderes hätte sich zwar für die Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen ergeben, die selbst inhaltlich nicht angegriffen wurden; allerdings war zu berücksichtigen, dass mangels Beweises eines früheren Zugangs der Nebenkostenabrechnung 2007 vor Februar 2009 erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen erst ab März 2009 geschuldet wären, so dass ein Gesamtbetriebskostenvorauszahlungsrückstand von 233,60 € zunächst bestand. Da dieser jedoch im Vergleich zu den Beträgen, mit denen die Klägerin unterlag, nicht beträchtlich ins Gewicht fiel, erschien es angemessen, analog § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO die gesamten Kosten des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen. 23

Streitwert: Bis zum 26.05.2011: 3.833,44 € 24

Seit dem: 2.032,74 € 25