
Datum: 03.02.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 226/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0203.210C226.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

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

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte Mieterin einer Wohnung in der Neusser Straße ... in 50737 Köln. 2

Mit Schreiben vom 06.10.2009 rechnete die Verwalterin des Objekts über die Betriebskosten für das Jahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergab sich – nach einer Berichtigung mit Schreiben vom 08.10.2009 – ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von € 624,05, vgl. Bl 21 – 28 d.A. Die Heiz- und Warmwasserkosten, die in der Abrechnung mit insgesamt € 1.020,60 zu Buche schlagen, wurden hierbei, soweit es die Verbrauchskosten betrifft, im Wege einer Schätzung ermittelt. Dies wurde in der Heizkostenabrechnung mit einem "G" kenntlich gemacht und auf Seite der 2 der Heizkostenabrechnung u.a. wie folgt erläutert (vgl. die 3

Abrechnung der Fa. Brunata vom 21.09.2009, Bl. 23 f. d.A.):

"Die Schätzung richtet sich entsprechend § 9a (1) Heizkostenverordnung entweder nach der letzten Ablesung unter Berücksichtigung der Verbrauchstendenz der übrigen Nutzeinheiten oder nach einer Durchschnittsberechnung, z.B. entsprechend der Größe ihrer Räume."

Die Beklagte zahlte auf die Nachzahlungsforderung einen Teil-Betrag von € 350,00. Der Rest-Saldo wird von der Klägerin mit der Klage geltend gemacht.

Die Klägerin behauptet, dass die Beklagte zu zwei angekündigten Ableseterminen nicht anzutreffen gewesen sei. Eine Schätzung der Heiz- und Warmwasserkosten sei daher zu Recht erfolgt.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin € 274,05 nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank seit Rechtshängigkeit zu zahlen

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 kein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von € 274,05 zu.

Denn die Klägerin hat über die Heiz- und Warmwasserkosten binnen Jahresfrist nicht formell wirksam abgerechnet, so dass sie mit einer Nachforderung hieraus ausgeschlossen ist (§ 556 Abs. 3 BGB):

Die Klägerin hat den Verbrauch der Heiz- und Warmwasserkosten der Beklagten geschätzt und dies in der Abrechnung auch angegeben, verbunden mit dem Hinweis auf § 9a Abs. 1 der Heizkostenverordnung. Nicht angegeben hat die Klägerin hingegen, welches Schätzverfahren sie auf welcher Schätzungsgrundlage im konkreten Fall angewendet hat. Dies wäre für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung indes erforderlich gewesen. Das Gericht folgt hierbei der Auffassung des AG Neuruppin vom 23.06.2004 (WM 2004, 538; so auch LG Berlin GE 2007, 1190), wonach die Angabe des Schätzverfahrens und der Schätzungsgrundlagen in der Heizkostenabrechnung Voraussetzung für eine nachvollziehbare und damit formell ordnungsgemäße Abrechnung ist.

Zwar ist – worauf die Klägerin auch hinweist – die Heizkostenabrechnung lediglich ein Teil der Betriebskostenabrechnung, die hier die grundsätzlich erforderlichen Angaben wie insbesondere Gesamtkosten und Umlageschlüssel enthält. Dies ist jedoch letztlich nicht entscheidend. Denn es mag zwar im Normalfall rechnungsmäßig belegbarer Kosten für den Vermieter nicht erforderlich sein, die einzelnen Positionen und die Ermittlung der Gesamtkosten in die Abrechnung aufzunehmen. Wird aber – wie hier – über die Position

Heizkosten eine gesonderte Abrechnung aufgrund einer Schätzung erstellt, so muss diese Abrechnung ausreichende Angaben enthalten, die dem Mieter die Möglichkeit geben, bereits anhand der Abrechnung die Plausibilität des Ergebnisses zu prüfen, was dann ggf. durch Belegeinsicht hinsichtlich der "Einsatzwerte" nachgeprüft werden kann (vgl. AG Neuruppin, a.a.O.).

Soweit die Klägerin nunmehr unter Hinweis auf das Schreiben der Fa. Brunata vom 30.04.2010 (Anlage K 5, Bl. 51 d.A.) darlegt, dass der Verbrauch der Beklagten anhand der Vorjahresverbräuche geschätzt worden ist, kann dahin stehen, ob dies eine ausreichende Erläuterung darstellt. Denn jedenfalls erfolgt diese Erläuterung nach der Jahresfrist des § 556 Abs. 1 BGB und damit verspätet. 18

Da die geschätzten Verbrauchswerte hier mit Beträgen von € 642,44 und € 19,86 in die Abrechnung einfließen, ist für eine Nachforderung der Klägerin gegen die Beklagte kein Raum mehr. 19

Das Gericht hat die Berufung gemäß § 511 Abs. 4 ZPO zugelassen: Es liegt – soweit ersichtlich – weder höchstrichterliche Rechtsprechung noch Rechtsprechung des Landgerichts Köln zu der hier behandelten Frage vor. Es besteht auch Klärungsbedürftigkeit, da die Frage sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

Streitwert: € 274,05 22