
Datum: 02.03.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 220
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 220 C 443/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0302.220C443.10.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 87,38 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.08.2009 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 85 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 15%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung eines Tatbestands wird gem. § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen. 1

Entscheidungsgründe 2

Die Klage ist im tenorierten Umfang bgründet. 3

Die Klägerin kann von den Beklagten gem. § 535 Abs. 2 BGB aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.07.2007 bis 31.12.2007 die Zahlung eines Nachforderungsbetrages i.H.v. 87,38 € verlangen. 4

Ein weitergehender Zahlungsanspruch steht der Klägerin hingegen nicht zu. 5

Aus der streitgegenständlichen Abrechnung vom 06.04.2009 sind zunächst die Heizkosten i.H.v. 307,44 € herauszukürzen. 6

Die zugrundeliegende Heizkostenabrechnung der Fa. C. ist formell fehlerhaft und daher nicht zur Zahlung fällig. 7

Eine formell ordnungsgemäße Abrechnung setzt als Mindestangabe eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen voraus. Sie muss ferner für einen juristisch und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildeten Empfänger gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Diese Anforderungen sind hier nicht erfüllt.	8
In der vorgelegten Gesamtabrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Bl. 54 ff. d.A.) werden die Gesamtkosten der Liegenschaft mit einem Betrag von 87.181,99 € ausgewiesen. Sodann erfolgt eine Aufteilung dieses Betrages in Warmwasserkosten i.H.v. 11.477,70 € und Heizkosten i.H.v. 75,704,29 €. Auf welcher Berechnungsgrundlage die vorgenommene Kostenaufteilung basiert wird nicht weiter erläutert. Auf Seite 2 der Gesamtabrechnung (Bl. 55 d.A.) wird lediglich ausgeführt „Die Abtrennung der Warmwasserkosten erfolgte durch C.“. Ohne Offenlegung der rechnerisch vorgenommenen Abtrennung der Warmwasserkosten ist die Abrechnung der Fa. C. insgesamt für den Mieter nicht nachvollziehbar und daher formell fehlerhaft. Eine Nachforderung kann aus dieser nicht hergeleitet werden.	9
Die Betriebskostenposition „Wohngebäudeversicherung“ i.H.v. 229,83 € ist um 158,69 € auf 71,14 € zu reduzieren. Dies aus folgendem Grund:	10
Der Beklagten-Vertreter hatte in seinem Schriftsatz vom 18.09.2009 den für die Gebäudeversicherung angesetzten Betrag der Höhe nach kritisiert. Dieser Einwand ist vorliegend berechtigt.	11
Denn in die Betriebskostenabrechnung wurde für den abgerechneten Zeitraum ein anteiliger Betrag von 229,83 € für die Position „Wohngebäudeversicherung“ eingestellt.	12
Diese Kosten haben die Beklagten der Klägerin nicht in vollem Umfang auszugleichen. Die vorliegend angesetzten Kosten widersprechen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Absatz 3 Satz 1 BGB, wonach nur Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Die vorliegend geltend gemachten Kosten für die genannte Position sind im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels für Nordrhein- Westfalen im Jahr 2007 so auffällig hoch, dass erhebliche Zweifel daran bestehen, dass die Klägerin dem Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 S. 1 BGB Genüge getan hat. Dass dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gleichwohl entsprochen wurde, hat die insoweit darlegungspflichtige Klägerin jedoch nicht hinreichend dargetan.	13
Zwar trägt grundsätzlich der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass von dem Vermieter angesetzte Kosten dem Gebot der Wirtschaftlichkeit widersprechen. Der Mieter muss hierzu substantiiert vortragen, etwa unter Bezug auf frühere Abrechnungen, Abrechnungen über vergleichbare Objekte, Preislisten anderer Firmen, Kostentabellen etc. (vgl. etwa Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 5. Aufl. 2009, K Rn. 23).	14
Anders ist die Situation jedoch hier. Übersteigen nämlich die von dem Vermieter in die Betriebskostenabrechnung eingestellten (verbrauchsunabhängigen) Kosten die durchschnittlichen Kosten in <i>erheblichem</i> Umfang, so trägt der <u>Vermieter</u> die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass gleichwohl das Wirtschaftlichkeitsgebot gewahrt worden ist. Insofern wird in der Rspr. des Amtsgerichts Köln überwiegend angenommen, dass die Bezugnahme auf die Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes dann ausreichen soll, wenn die Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels erheblich überschritten werden, d. h. die geltend gemachten Kosten – wie hier – so auffällig hoch sind,	15

dass erhebliche Zweifel daran bestehen, dass der Vermieter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit Genüge getan hat (vgl. AG Köln, Urt. v. 21.04.2010 – 214 C 418/09; AG Köln, Urt. v. 06.05.2008 – 221 C 30/08; AG Köln, Urt. v. 21.04.2008 – 203 C 74/08, WuM 2008, 702; AG Köln, Urt. v. 13.10.2005 – 222 C 335/05; vgl. ferner auch AG Aachen, Urt. v. 14.08.2009, 116 C 23/09, WuM 2010, 425 und AG Aachen, Urt. v. 10.03.2008 – 10 C 134/07, WuM 2008, 701 für Kosten, die über 20 % über dem Mittelwert des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes liegen).

So liegt der Fall hier, denn im Hinblick auf die Position „Wohngebäudeversicherung“ ist eine erhebliche Abweichung zu den Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels zu verzeichnen. 16

Legt man die geltend gemachten Kosten auf den Quadratmeter Wohnfläche um, so ergibt sich für die Position „Gebäudeversicherung“ ein Betrag von 0,78 € pro Monat und pro m². Dieser Betrag liegt jedoch erheblich über dem Betrag, der ausweislich des Betriebskostenspiegels für Nordrhein-Westfalen als ortsüblich und angemessen angesehen werden kann. Ausweislich des Betriebskostenspiegels Nordrhein-Westfalen für das Jahr 2007 ist für die Versicherung lediglich ein Durchschnittswert von 0,16 € /m²/monatlich vorgesehen. Dieser Durchschnittswert wird hinsichtlich der Kostenposition Gebäudeversicherung um fast das 5-fache überschritten. 17

Damit ist der Mittelwert bei der streitgegenständlichen Kostenposition aber um mehr als 100% überschritten, was Anlass für die Annahme fehlender Bemühungen nach sorgfältiger Suche angemessener Preise für die erbrachten Dienstleistungen ist. Die Klägerin hat keinerlei Gründe dargetan, die eine derart erhebliche Überschreitung des Durchschnittswertes rechtfertigen könnten. 18

Die Position „Wohngebäudeversicherung“ ist auf **71,14 €** zu kürzen Der Mittelwert 2007 für die Kosten der Versicherung betrug 0,16 €, vorliegend für die Klägerin also als Grenzwert: 0,16 € + 50% = 0,24 €/m². Für die Mietwohnung der Beklagten ergibt dies € 0,24 x 49,00 m² x 12 Monate = 141,12 € : 365 Tage x 184 Tage = 71,14 € anstatt der angesetzten 229,83 €, welches mithin eine Differenz von 158,69 € bei der Position „Wohngebäudeversicherung“ ergibt. 19

Die Betriebskosten für das Jahr 2007 reduzieren sich demnach auf 436,51 €. 20

Die weitergehenden Einwendungen der Beklagten sind allesamt unerheblich. Inhaltliche Angriffe erfolgen offensichtlich ins Blaue hinein, da keine Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Belege genommen wurde. Soweit die Nachvollziehbarkeit bspw. einer Flächenangabe von 5.053,23 qm bestritten wird, so finden sich hierzu Erläuterungen in den Abrechnungsunterlagen. Weitergehende formelle Fehler, wie sie von den Beklagten gerügt werden, sind nicht ersichtlich. Für ihre Behauptung, sie hätten während des abgerechneten Zeitraums höhere Vorauszahlungen erbracht, sind die Beklagten darlegungs- und beweisfällig geblieben. Eine Aufstellung der berücksichtigten Vorauszahlungen seitens der Klägerin bedurfte es hierfür jedenfalls nicht. 21

Auf die ermittelten Betriebskosten i.H.v. 436,51 €. sind die Kaltwasserkosten i.H.v. 146,69 € hinzuzurechnen. Dem Betrag von 583,20 € stehen Vorauszahlungen i.H.v. 480,00 € gegenüber, so dass eine Nachforderung i.H.v. 103,20 € verbleibt. 22

Dieser Betrag reduziert sich infolge der hilfsweise erklärten Aufrechnung mit der Kautionsum 15,82 € auf 87,38 €. 23

In einem Vorverfahren der Parteien zu dem Aktenzeichen 220 C 87/08 ist unter dem 15.12.2010 ein Urteil verkündet worden. Im dortigen Verfahren hatten die Beklagten ebenfalls hilfsweise die Aufrechnung mit der Kautions erklärt. In der dortigen Entscheidung wurde von einem Kautionsguthaben i.H.v. 915,34 € ausgegangen, welches in Höhe eines Betrages von 899,52 € durch die erklärte Hilfsaufrechnung in Anspruch genommen wurde. Der Differenzbetrag beläuft sich auf 15,82 €. Das Bestehen eines darüber hinausgehenden Kautionsrückzahlungsanspruchs war und ist zwischen den Parteien streitig. Hierauf kam es in der Vorentscheidung jedoch nicht an. Im hiesigen Verfahren haben es die Parteien versäumt, zu vorgenannter Kautions-Problematik konkret vorzutragen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, sich den Vortrag der Parteien aus einem Vorverfahren heranzuziehen und relevantes Vorbringen herauszufiltern. Für einen höheren Kautionsrückzahlungsanspruch sind die Beklagten somit darlegungs- und beweisfällig geblieben.

24

Nach allem steht der Klägerin daher ein Nachforderungsanspruch i.H.v. 87,38 € aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 01.07. - 31.12.2007 zu.

25

Die zugesprochenen Zinsen beruhen auf §§ 291 i.V.m. 288 Abs. 1 BGB.

26

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

27

Streitwert: 569,33 € + 15,82 € = 585,15 €

28

Köln, 02.03.2011	Amtsgericht
------------------	-------------

29