
Datum: 31.01.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 212
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 212 C 38/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0131.212C38.12.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch den Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gegen ihn vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte Mieter einer Wohnung im Hause H.-D. -Str. 7 in Köln. Im Mietvertrag wurde eine Umlage der Betriebskosten auf den Beklagten vereinbart. Über die Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Nach dem Mietvertrag ist über die Positionen Frisch- und Schmutzwasser nach Wohnfläche abzurechnen. | 2 |
| Zwischenzeitlich wurden in sämtlichen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen des Gebäudes Frischwasserzähler installiert. | 3 |
| Unter dem 17.08.2011 rechnete der Kläger über die Betriebskosten für 2010 ab; die Positionen Frisch- und Abwasser legte er nach Wohnfläche auf den Beklagten um. Die Abrechnung endete mit einer Nachforderung in Höhe von 257,56 €. Der Beklagte leistete | 4 |

keine Zahlung.

Unter Rücknahme der weitergehenden Klage in Höhe von 39,85 € beantragt der Kläger
zuletzt, 5

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 217,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten
über dem Basiszinssatz seit dem 21.10.2011 zu zahlen, 6

die Berufung zuzulassen. 7

Der Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Für weitere Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst
Anlagen und das Sitzungsprotokoll vom 31.01.2012 Bezug genommen. 10

Entscheidungsgründe 11

Die zulässige Klage ist derzeit unbegründet. 12

Denn der Kläger hat gegen den Beklagten derzeit keinen Anspruch in Höhe von 217,71 € aus
der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2010 vom 17.08.2011 gemäß §§ 535 Abs. 2, 556
Abs. 3 BGB. Soweit es die abgerechneten Positionen Frischwasser und Entwässerung betrifft
ist die Abrechnung nämlich derzeit nicht fällig. Da die hierauf entfallenden Beträge in Höhe
von 168,13 € und 163,55 € den geltenden gemachten Betrag übersteigen, besteht derzeit
zugunsten des Klägers kein Zahlungsanspruch. 13

Die beiden Betriebskostenpositionen sind derzeit nicht fällig, da der vom Kläger verwendete
Umlegschlüssel nach dem Anteil der Wohnfläche vorliegend nicht zulässig ist. Denn
klägerseits bestand vorliegend eine Verpflichtung diese Positionen nach dem angefallenen
Verbrauch abzurechnen, auch wenn im Mietvertrag eine verbrauchsunabhängige Umlage
vereinbart wurde. Denn gemäß §§ 133, 157 BGB hat die Verteilung der Betriebskosten nach
sachlichen Gesichtspunkten und angemessen zu erfolgen. Anerkanntermaßen kann der
Mieter daher aus dem Mietvertrag verlangen, dass bei tatsächlichen Veränderungen auf dem
Grundstück diesem durch eine Veränderung des Verteilungsmaßstabes Rechnung getragen
wird. Voraussetzung hierfür ist, dass eine erhebliche Ungleichbehandlung der Mieter vorliegt
und der neue Umlegemaßstab dem Vermieter zumutbar ist (vgl. Schmidt-
Futterer/Langenberg, Mietrecht, § 556a Rn 13 m.w.N.). Dies ist vorliegend der Fall, da
sämtliche Wohnungen und Gemeinschaftsräume unstreitig mit Wasserzählern ausgestattet
sind. Dann kann jedoch der Vermieter unschwer nach Verbrauch abrechnen. Dem
gesetzlichen Leitbild der verbrauchsabhängigen Abrechnung, § 556 Abs. 1 S. 2 BGB, kann
dann ohne weiteres entsprochen werden. Eine nicht verbrauchsabhängige Abrechnung
entspricht dann nicht mehr der Billigkeit (so wohl auch Schmidt-Futterer/Langenberg a.a.O, §
556a Rn 8). 14

Dem steht auch nicht die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 12.03.2008 (NZM 2008,
444) entgegen. Denn anders als im dort zu entscheidenden Fall ist vorliegend das gesamte
Gebäude mit Zählern ausgestattet. So heißt es auch in den Entscheidungsgründen: 15

*"Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet,
solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind."* 16

Dem ist jedoch zu entnehmen, dass im vorliegenden Fall - Ausstattung aller Wohnungen mit Zählern - eine entsprechende Verpflichtung bestehen dürfte.

Da der Kläger auch keine Angaben zu den Gesamtverbrauchseinheiten des Gebäudes gemacht hat, war dem Gericht eine anderweitige Berechnung nicht möglich; die Abrechnung ist dementsprechend derzeit nicht fällig. 18

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2, 708 Nr. 11, 711 S. 2 ZPO. 19

Gemäß § 511 Abs. 2 u. 4 ZPO war die Berufung zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts eine Zulassung erfordert. Wie bereits ausgeführt hat sich der Bundesgerichtshof bislang lediglich – mit gegenteiliger Auffassung – mit dem Fall befasst, dass nicht alle Wohnungen eines Gebäudes mit Zählern ausgestattet sind. 20

Der Streitwert wird auf bis zu 300,00 € festgesetzt. 21