
Datum: 01.03.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 217
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 99/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:0301.217C99.11.00

Tenor:

Der Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts Euskirchen vom 13.04.2011 (Az. 11-4407380-0-4) wird aufgehoben. Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des **Tatbestandes** wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig aber unbegründet. Der Klägerin steht aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 kein Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von € 294,73 zu. Sie 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, wobei sie auf § 9a Abs. 1 der Heizkostenverordnung hingewiesen hat. Sie hat hierbei jedoch nicht angegeben, welches Schätzverfahren sie im konkreten Fall angewendet hat. Dies wäre für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung indes erforderlich gewesen.

1

2

3

4

5

Das Landgericht Köln hat zu einer gleich lautenden Heizkostenabrechnung der Fa. Brunata ausgeführt (Urteil v. 14.07.2011, Az. 1 S 42/11): „Die Nebenkostenabrechnung gibt lediglich an, dass eines der beiden zulässigen Schätzverfahren angewendet wurde und ist daher nicht eindeutig. Zwar ist regelmäßig nicht erforderlich, dass die Ermittlungsgrundlagen der einzelnen Rechnungspositionen genannt werden. Dies kann jedoch nicht für solche Positionen gelten, die auf einer Schätzung beruhen, weil in diesem Fall anders als bei abgelesenen Verbrauchswerten völlig offen ist, wie dieser Wert zu Stande gekommen ist. Die internen Schritte zur Ermittlung dieser Werte müssen dargelegt werden, damit der Mieter in die Lage versetzt wird, die vorgenommenen Berechnungen gedanklich zu überprüfen, auch wenn er die einzelnen Zahlen noch nicht kennt und erst über eine Belegeinsicht ermitteln kann, ob die Schätzung korrekt ist.“

Diesen Ausführungen schließt sich das Gericht an (so auch AG Köln, Urteil v. 03.02.2011 Az. 210 C 226/10; AG Neuruppin vom 23.06.2004, WM 2004, 538; LG Berlin GE 2007, 1190). 6

Soweit die Klägerin auf das Schreiben der Fa. Brunata vom 01.07.2011 (Bl. 70 d.A.) sowie ein eigenes Schreiben vom 13.09.2011 (Bl. 104 d.A.) hinweist, in dem dargelegt wird, dass die Schätzung auf der Grundlage des Vorjahresverbrauchs durchgeführt worden ist, erfolgte diese Erläuterung nach der Jahresfrist des § 566 Abs. 1 BGB und damit verspätet. 7

Da die geschätzten Verbrauchswerte hier mit Beträgen von € 689,77 und € 89,11 in die Abrechnung eingeflossen sind, besteht keine Nachforderung der Klägerin gegen den Beklagten. 8

Die Berufung war nicht zuzulassen. Angesichts der genannten Entscheidung des Landgerichts Köln zu einer Heizkostenschätzung, die eine gleich lautenden Erläuterung der Fa. Brunata enthielt, bestand kein Zulassungsgrund nach § 511 Abs. 4 ZPO. 9

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 10

Streitwert: 294,73 € 11