
Datum: 23.11.2012
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 107/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2012:1123.221C107.12.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 978,71 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.02.2012 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 30 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 70 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten Mieter einer Wohnung in der O. Straße 96-98, EG Whg. 2, in L.. Vermieterin war zunächst die E. KG, die Klägerin ist später durch Eigentumserwerb als Vermieterin in den Mietvertrag eingerückt. Gemäß § 6 des Mietvertrages trägt der Mieter die Betriebskosten und der Vermieter legt mit der Betriebskostenabrechnung für die erste Abrechnungsperiode den Umlageschlüssel nach billigem Ermessen fest (Ziffer 6. 3). Es wird auf den Mietvertrag vom 27.11.2007 (Bl. 15 ff. d. A.) verwiesen. Unter dem 20.05.2011 rechnete die Klägerin gegenüber den Beklagten über die Betriebskosten für das Jahr 2010 ab und nach Einwendungen der Beklagten durch den Mieterverein Köln erstellte sie unter dem 14.09.2011 eine korrigierte Abrechnung, die den Beklagten zuging (es wird auf Bl. 22 f. d. A. verwiesen). Jedenfalls bis zum Jahr 2009 wurde

2

nach Wohnfläche abgerechnet, zwischen den Parteien ist streitig, ob ein neuer Umlageschlüssel vereinbart wurde. Mit der Klage macht die Beklagte den Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung vom 14.09.2011 in Höhe von 1.382,51 Euro geltend.

Die Klägerin behauptet, seit dem Jahr 2009 sei der Umlageschlüssel auf Personentage umgestellt worden. Die Klägerin habe daher auf diese Form der Abrechnung umgestellt und die Beklagten hätten dies in 2009 ausdrücklich anerkannt.

In der Anspruchsbegründung hat die Klägerin zunächst einen Betrag von 1.387,73 Euro geltend gemacht. In der mündlichen Verhandlung vom 18.09.2012 hat sie die Klage in Höhe von 5,22 Euro zurückgenommen.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 1.382,51 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 09.02.2012 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, die Heizkostenabrechnung 2010 (es wird auf Bl. 103 ff. d. A. verwiesen) sei formell unwirksam. Dies folge daraus, dass in dieser die Gesamtkosten der Brennstoffkosten nicht angegeben seien. Es sei dort ein Vorwegabzug vorgenommen worden, der sich aus der Abrechnung nicht ergebe im Hinblick auf einen Gewerbebetrieb im Haus. Des Weiteren hätten bei den Heizkosten Vorberechnungen stattgefunden, die innerhalb der Abrechnung nicht dargelegt seien. Es seien jahresübergreifende Brennstoffkostenbelege gegeben für die Zeiträume Mai 2009 bis Mai 2010 und Mai 2010 bis Mai 2011. Da die diesbezüglichen Gesamtkosten und Rechenwege nicht dargelegt seien, sei bei einer solchen jahresübergreifenden Abrechnung die formelle Wirksamkeit der Heizkostenabrechnung nicht gegeben. Bezüglich der weiteren Einwendungen der Beklagten gegen die Betriebskosten wird auf die Schriftsätze dieser vom 11.05.2012 sowie 11.09.2012 verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist in Höhe von 978,71 Euro begründet, im Übrigen ist sie unbegründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 978,71 Euro hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 aus §§ 535 Abs. 2, 556 BGB in Verbindung mit § 6 des Mietvertrages.

Die Betriebskostenabrechnung ist formell wirksam. Die Voraussetzungen des § 259 BGB sind erfüllt. Die Abrechnung enthält eine geordnete Zusammenstellung der angefallenen Gesamtkosten, die erforderlichen Angaben zum Verteilungsschlüssel, die Berechnung der anteiligen Kosten der Beklagten als Mieter und den Abzug der durch diese geleisteten Vorauszahlungen. Die Abrechnung ist zudem klar und aus sich selbst heraus verständlich, so dass ein durchschnittlich gebildeter, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulter

Mieter, auf dessen Verständnis es insoweit ankommt, in die Lage versetzt wird, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, d. h. gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Diesen Voraussetzungen genügt auch die Heizkostenabrechnung 2010. Die Brennstoffkosten (Erdgas) sind unter Ziffer B., „Aufstellung der angefallenen Kosten“, angegeben, wobei es sich um die angefallenen Gesamtkosten handelt. Die Einwendung der Beklagten, es sei ein Vorwegabzug getätigt worden, der sich aus der Abrechnung nicht ergebe, weil für einen im Haus befindlichen Gewerbebetrieb die Brennstoffkosten durch einen Installateur berechnet worden seien für die Zeit, in welcher das Gewerbe 2010 noch an die Heizungsanlage angeschlossen gewesen sei, bevor eine separate Heizungsanlage installiert worden sei, ist unerheblich. Dieser Vortrag ist bereits unsubstantiiert, da weder vorgetragen wird, um welchen Gewerbebetrieb es sich handeln soll, noch um welche Zeiträume konkret und welcher Installateur hier irgendwelche Berechnungen vorgenommen haben soll. Nach unbestrittenem Vortrag der Klägerin haben die Beklagten auch nicht Einsicht in die Belege genommen, so dass die Einwendung der Beklagten auch aus diesem Grund als unsubstantiiert anzusehen ist. Hätten sie Belegeinsicht genommen, hätten sie vorliegend auch hinreichend konkret vortragen können. Nach dem dargestellten Vortrag der Beklagten ist das Gericht nicht in die Lage versetzt worden, diesen Einwand prüfen und sich mit diesem auseinandersetzen zu können. Ein nicht ausgewiesener Vorwegabzug ist folglich nicht hinreichend vorgetragen und dargelegt worden.

Die Heizkostenabrechnung ist auch nicht deshalb formell unwirksam, weil die Gesamtkosten und Rechenwege nicht dargestellt sind, die sich aufgrund der jahresübergreifenden Brennstoffkostenbelege (Mai 2009 bis Mai 2010 und Mai 2010 bis Mai 2011) ergeben. Diese folgt nicht daraus, dass der Vermieter aus jahresübergreifenden Abrechnungen nur die umlagefähigen Beträge ermittelt und in der Heizkostenabrechnung angibt, ohne die jeweiligen Gesamtkosten und die Rechenwege darzulegen. Entgegen dem Vortrag der Beklagten gibt es keine gefestigte Rechtsprechung des Amtsgerichts Köln, wonach eine solche Verfahrensweise zur formellen Unwirksamkeit der Heizkostenabrechnung führe. Beispielhaft sind die Entscheidungen in den Urteilen vom 16.10.2012, 211 C 169/12, und vom 23.08.2012, 222 C 87/12, zu nennen, in welchen die Heizkostenabrechnungen in parallel gelagerten Fällen aus dem vorgenannten Grund nicht für formell unwirksam gehalten wurden. Dieser Ansicht schließt sich die erkennende Richterin an. Bei der Leistungsabrechnung werden nur die Kosten für die im Abrechnungszeitraum in Anspruch genommenen bzw. verbrauchten Leistungen angesetzt (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiere, 5. Aufl. 2009, S. 285, Rn. 108). Überschneiden sich Verbrauchs- und Abrechnungszeitraum, ist danach eine Kostenabgrenzung und zeitanteilige Berechnung erforderlich (a. a. O.). Eine solche ist vorliegend auch erfolgt, auch wenn sie in der Heizkostenabrechnung nicht dargestellt ist. Das Leistungsprinzip setzt jedoch nur voraus, dass nur die in Anspruch genommenen bzw. verbrauchten Leistungen angesetzt werden – was vorliegend der Fall ist –, nicht jedoch in formeller Hinsicht, dass sich dies auch aus der Abrechnung selbst ergibt. Die Frage, ob tatsächlich nur die verbrauchten bzw. in Anspruch genommenen Leistungen angesetzt wurden und ob diese zutreffend in die Abrechnung aufgenommen wurden, stellt nach Ansicht des Gerichts eine materielle Frage dar. Der Mieter kann durch Belegeinsicht überprüfen, ob die in der Abrechnung angesetzten Kosten tatsächlich in dem betreffenden Jahr insgesamt angefallen sind. Eine Belegeinsicht haben die Beklagten vorliegend unstreitig nicht vorgenommen. Bei der Zusammenstellung von Gesamtkosten kommen formeller Fehler nur dann in Betracht, wenn unterschiedliche Kosten zusammengefasst werden (Langenberg, a. a. O., S. 297, Rn. 131) oder wenn nur schon bereinigte Kosten angesetzt werden (a. a. O., Rn. 132). Der letztgenannte Fall betrifft jedoch die sog. Vorwegabzüge, wobei ein solcher hier nicht vorliegt im Hinblick auf die jahresübergreifende Heizkostenabrechnung und Brennstoffkostenbelege. Auch der

15

erstgenannte Fall der formellen Fehler trifft hier nicht zu. Aus den dargelegten Gründen vermag sich das Gericht nicht der Ansicht der Beklagten anzuschließen, die Sitzungsprotokolle des Landgerichts Köln in den Sachen 1 S 248/11 (Bl. 89 f. d. A.) und 10 S 10/11 (Bl. 91 ff. d. A.) vorgelegt haben. Zum einen ergibt sich aus diesen nicht, welche Sachverhalte und Abrechnungen diesen Protokollen zugrunde gelegen haben. Zum anderen geht das Landgericht in der Sache 1 S 248/11 offensichtlich davon aus, dass durch Vorlage von Erläuterungen binnen der Frist des § 556 Abs. 3 BGB auch dieser „Mangel“ der Abrechnung aufgehoben werden kann, was tatsächlich eher für einen materiellen als für einen formellen Fehler spricht. Eine Rechtsprechung des Landgerichts gibt es zu dieser Frage bislang nicht. Aus den zuvor dargestellten Gründen verbleibt es bei der Ansicht des Gerichts, dass die Heizkostenabrechnung formell wirksam ist.

Auch im Übrigen ist die Betriebskostenabrechnung formell wirksam. Hinsichtlich der Grundsteuer ist insbesondere ersichtlich und angegeben, welcher Anteil auf das Gewerbe und welcher auf die Wohnungen entfällt. Ein Vorwegabzug, bei welchem nur die um diesen bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen werden und der in formeller Hinsicht dazu führt, dass dann die erforderliche Angabe der Gesamtkosten fehlt (BGH, Urt. v. 07.12.2011, VIII ZR 118/11 – juris), ist nicht ersichtlich. Die „Grundsteuer Gewerbe“ und die „Grundsteuer Whg“ ist jeweils gesondert angegeben. Gleiches gilt für die Positionen Entwässerung Schmutzwasser, Wasser und Versicherung. Auch hier sind die jeweiligen Kosten für Gewerbe und für Wohnungen angegeben, ebenso der jeweilige Verteilungsschlüssel, so dass nachgerechnet werden kann, ob die Umlage auf das Gewerbe und die Wohnungen zutreffend erfolgt ist. Dies genügt für die formelle Wirksamkeit, im Übrigen kann die Richtigkeit der Beträge nur materiell durch Einsichtnahme in die Belege überprüft werden, die die Beklagten nicht vorgenommen haben.

16

Bezüglich der Position „Müllabfuhr Whg“ ist in materieller Hinsicht jedoch festzustellen, dass die Klägerin die Umstellung des Verteilungsschlüssels von Wohnfläche auf Personentage nicht hinreichend substantiiert dargelegt hat. Gemäß § 6 des Mietvertrages legt der Vermieter mit der ersten Betriebskostenabrechnung den Umlageschlüssel fest. Dass bis zum Jahr 2009 nach Wohnfläche abgerechnet wurde, ist zwischen den Parteien unstreitig. Damit gilt dieser Umlageschlüssel. Die Klägerin behauptet lediglich pauschal, der Umlageschlüssel sei auf Personentage umgestellt worden, es wird jedoch weder vorgetragen, wann konkret und in welcher Form (schriftlich oder mündlich?) dieser vereinbart worden sein soll oder zwischen wem (wer von der Klägerin hat mit wem von den Beklagten dies vereinbart?). Auch die Behauptung, die Beklagten hätten dies „ausdrücklich anerkannt“ wird nicht weiter dargelegt und es wird nicht vorgetragen, wann und wie bzw. wodurch die Beklagten dies anerkannt haben sollen. Trotz Bestreitens durch die Beklagten hat die Klägerin den Vortrag nicht substantiiert, so dass er unbeachtlich ist. Es ist vom Umlageschlüssel nach Wohnfläche auszugehen und danach kann die Klägerin wegen der Müllgebühren nur 217,30 Euro verlangen (7.852,51 Euro durch 2.545,15 qm Gesamtfläche mal 70,43 qm Wohnung der Beklagten = 217,30 Euro).

17

Gleiches gilt im Hinblick auf die Position Entwässerung Schmutzwasser Wohnungen, die die Klägerin ebenfalls nicht nach Personentagen umlegen konnte. Hier kann sie nur den Betrag von 119,76 Euro verlangen (4.327,66 Euro durch 2.545,15 qm Gesamtfläche mal 70,43 qm Wohnfläche Beklagte = 119,76 Euro).

18

Auch im Hinblick auf die Position Wasser Wohnungen kann die Klägerin nicht nach Personentagen umlegen, sondern nur nach Wohnfläche, wonach sie diesbezüglich nur 176,45 Euro verlangen kann (6.376,52 Euro durch 2.545,15 qm Gesamtfläche mal 70,43 qm

19

Wohnfläche Beklagte = 176,45 Euro).

Hinsichtlich des Allgemeinstroms hat die Klägerin hinreichend dargelegt, dass das Gewerbe an diesem nicht beteiligt ist, da weder ein Keller vorhanden sei noch ein Flur. Ein formeller Fehler scheidet aus. 20

Im Hinblick auf die Position „Gartenpflege“ ergibt sich aus der Erläuterung der Verteilungsschlüssel, woraus sich hier eine geringere Fläche ergibt. Das Haus 92 ist dabei nicht enthalten, was sich aus der „Schlüsselübersicht“ unter „qm Garten“ nachvollziehbar ergibt. 21

Insgesamt kann die Klägerin folglich einen Betrag von 978,71 Euro geltend machen (94,50 Euro Abzug beim Schmutzwasser, 169,94 Euro Abzug bei den Müllgebühren und 139,36 Euro Abzug beim Wasser). Im Übrigen ist die Klage unbegründet. 22

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286, 288 BGB. 23

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 24

Streitwert: Bis 1.500,00 Euro 25

26