
Datum: 18.06.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 365/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0618.221C365.12.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

1

Der Kläger ist Vermieter, die Beklagten Mieter einer Wohnung im Haus T. 100, Erdgeschoss und Kellergechoss, Köln. Der Kläger legt den Mietvertrag vom 04.03.2002, Anlage K 1, Bl. 27 ff. d. A., vor, der unter § 1 die Angabe enthält, die Wohnfläche sei mit 125 m² vereinbart. Es wird auf den Mietvertrag, Bl. 30 d. a., verwiesen. Neben der Grundmiete in Höhe von 716,00 Euro ist in § 3 Ziffer 4. des Mietvertrages vereinbart, dass die Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlung sowie die Kosten für den Kabelanschluss monatlich 153,00 Euro betragen. Daneben ist handschriftlich ergänzt: „ca. 1,53 €/qm“. Mit der Klage macht der Kläger aus den Nebenkostenabrechnungen für die Zeiträume 01.08.2008-31.07.2009 den Betrag von 734,48 Euro, für 01.08.2009-31.12.2009 von 237,01 Euro, für 01.01.2010-31.12.2010 von 1.687,79 Euro und für 01.01.2011-31.12.2011 von 862,12 Euro geltend. Es wird auf diese Abrechnungen verwiesen, Bl. 56-58 und 64 d. A. Die Beklagten legen einen Mietvertrag vom 04.03.2002 vor, der unter § 1 eine Vereinbarung der Wohnfläche mit 100 m² enthält. Es wird auf die Anlage B 2, Bl. 75 ff. d. A., verwiesen. Zwischen den Parteien ist streitig, welche Wohnfläche tatsächlich vereinbart ist und welcher Mietvertrag zugrunde zu legen ist. Ferner streiten sie über die Wirksamkeit der Nebenkostenabrechnungen.

3

Der Kläger behauptet, der von ihm vorgelegte Mietvertrag mit einer vereinbarten Wohnfläche von 125 m² sei zutreffend. Es sei tatsächlich eine Wohnfläche von 125 m² vereinbart worden. Der Verteilungsschlüssel in den Abrechnungen für die Position Gebäude- und Haftpflichtversicherung sei richtig, da diese Position für zwei Häuser separat anfalle und die Gesamtquadratmeter im Haus Nr. 100 bei 260 m² lägen und die Beklagten davon 180 m² bewohnten. Dies sei ihnen mehrfach mitgeteilt worden. Die Umstellung der Abrechnungsperiode auf ein volles Kalenderjahr sei den Beklagten mit Schreiben vom 22.09.2010 mitgeteilt worden und diese sei wirksam. Der Kläger ist der Ansicht, alle Abrechnungen seien formell und materiell wirksam.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten gesamtschuldnerisch zur verurteilen,

1. an ihn 3.521,40 Euro zu zahlen,
2. an ihn 316,18 Euro an vorgerichtlichen Anwaltskosten zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, der vom Kläger vorgelegte Mietvertrag sei eine Fälschung. Tatsächlich sei eine Wohnfläche von 100 m² vereinbart, wie im Mietvertrag, den die Beklagten vorgelegt haben. Sie sind der Ansicht, der Abrechnung 2008/2009 liege ein falscher Abrechnungsschlüssel zugrunde. Der Abrechnungsschlüssel 180/899 m² sei nicht vereinbart. Da die Wohnfläche mit 100 m² vereinbart sei, käme nur eine Abrechnung nach dem Schlüssel 100/899 in Betracht, die dann zu keiner Nachforderung führe. Ferner sei in der Abrechnung 2008/2009 die Position Gebäude- und Haftpflichtversicherung nach einem nicht erkennbaren und erläuterten Schlüssel abgerechnet worden. Insoweit sei die Abrechnung formell unwirksam. Bezüglich der Abrechnung für 01.08.-31.12.2009 sind die Beklagten der Ansicht, diese sei formell unwirksam, da die Abrechnung nicht über ein Jahr erteilt wurde (Rumpffjahr). Bezüglich der Gebäude- und Haftpflichtversicherung sei erneut ein nicht erkennbarer Abrechnungsschlüssel verwendet worden. Die Beklagten sind ferner der Ansicht, die Abrechnung 2010 sei ebenfalls formell unwirksam. Zunächst sei auch hier der Umlageschlüssel 180/899 m² angegeben, sodann werde die Gebäude- und Haftpflichtversicherung aber mit 180/260 abgerechnet, ohne dies zu erläutern. Auch die Abrechnung 2011 sei formell unwirksam. Auch hier seien verschiedene Gesamtverteiler verwendet worden. Die Wohnung sei auch nicht 180 m² groß. Es gelte der in § 1 des Mietvertrages vereinbarte Flächenschlüssel.

Zwischen den Parteien ist beim Amtsgericht Köln unter dem Az. 208 C 538/10 bereits ein Verfahren durchgeführt worden, in welchem es um den Zustand der Mietsache ging sowie um Schadensersatz, den die hiesigen Beklagten (dort Kläger) gegen den Kläger (dort Beklagten) geltend gemacht haben. Zu dem Verfahren wurde nach der ersten Instanz auch ein Berufungsverfahren beim Landgericht Köln unter dem Az. 1 S 115/11 durchgeführt. Diese Akte, AG Köln, 208 C 538/10, = LG Köln, 1 S 115/11, ist beigezogen und zum Gegenstand der Hauptverhandlung gemacht worden.

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 unbegründet. 14
- Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 3.521,40 Euro aus §§ 535 Abs. 2, 556 BGB i. V. m. dem Mietvertrag und den streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen. 15
- Die Nebenkostenabrechnungen sind teilweise formell unwirksam, da nicht nachvollziehbar, teilweise inhaltlich zu beanstanden, so dass sie nicht zu einer Nachzahlungsverpflichtung der Beklagten führen. Nebenkostenabrechnungen müssen zunächst die Voraussetzungen des § 259 BGB erfüllen. Sie müssen eine geordnete Zusammenstellung der angefallenen Gesamtkosten enthalten, ferner die erforderlichen Angaben zum Verteilungsschlüssel, die Berechnung der anteiligen Kosten der Mieter und den Abzug der durch diese geleisteten Vorauszahlungen. Die Abrechnungen müssen zudem klar und aus sich selbst heraus verständlich sein, 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. Die streitgegenständlichen Abrechnungen sind zum einen deshalb nicht nachvollziehbar, weil nicht ersichtlich ist, woher sich der Verteilungsschlüssel „180/899 m²“ ergeben soll. Weder aus dem vorgelegten Mietvertrag des Klägers, noch dem Mietvertrag, den die Beklagten vorgelegt haben, ergibt sich eine Wohnungsgröße von 180 m². In dem durch den Kläger vorgelegten Mietvertrag ist die Wohnfläche mit 125 m² angegeben, wobei dahinter handschriftlich vermerkt ist: „(ohne Hobbyraum u. Wasch- Trockenraum)“. Ferner ist in § 1 des Mietvertrages, den der Kläger vorgelegt hat, handschriftlich eingetragen: „Hobbyraum + Wasch- Trockenraum im KG (50 qm)“. Selbst danach wäre die Gesamtfläche bei 175 m² und nicht bei 180 m², so dass nicht nachvollziehbar ist, woher sich der Verteilungsschlüssel 180/899 m² ergibt. Hinzu kommt, dass nicht nachvollziehbar ist, woraus sich die Gesamtfläche von 899 m² ergeben soll, da der Kläger zur Gebäude- und Haftpflichtversicherung vorträgt, die beiden Wohnungen im Haus hätten eine Gesamtfläche von 260 m². Dies ist im Einzelnen nicht nachvollziehbar. 16
- Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass vorliegend nicht der Mietvertrag zugrunde zu legen ist, den der Kläger vorgelegt hat, sondern der Mietvertrag, den die Beklagten vorgelegt haben und in welchem eine Wohnfläche von 100 m² vereinbart ist. Dies vor dem Hintergrund, dass die Beklagten in dem Verfahren AG Köln, 208 C 538/10, ebenfalls den Mietvertrag vorgelegt hatten, dem eine Wohnfläche von 100 m² zugrunde lag und es in dem dortigen Verfahren keinerlei Streit zwischen den Parteien gab, ob dies der richtige Vertrag ist oder nicht. Es ist nicht nachvollziehbar und erklärbar, weshalb es vorliegend zwei unterschiedliche Mietverträge gibt und auch der Kläger hat dies in keinsten Weise erläutert. Entgegen dem Vortrag des Klägers hat er den von ihm vorgelegten Mietvertrag auch nicht im Original vorgelegt, sondern lediglich eine Kopie. Die Richtigkeit dieses Mietvertrages steht damit jedoch nicht fest. Aufgrund des Vorverfahrens ist daher von dem Mietvertrag auszugehen, den die Beklagten vorgelegt haben. Bei einer Wohnfläche von 100 m² ergibt sich jedoch keine Nachzahlungsverpflichtung der Beklagten. Für die Wohnfläche von 100 m² und die Richtigkeit des Beklagtenvortrags spricht auch, dass unter § 3 Ziffer 4. beider Mietverträge bezüglich der Nebenkostenvorauszahlungen von monatlich 153,00 Euro angegeben ist „ca. 1,53 €/qm“. Dies macht nur dann einen Sinn, wenn die vereinbarte Wohnfläche 100 m² beträgt. 17
- Des Weiteren ist etwa die Nebenkostenabrechnung 01.08.2008-31.07.2009 deshalb in formeller Hinsicht nicht ordnungsgemäß, weil die Erläuterungen der Abrechnung 18

widersprechen. Während oben in der Abrechnung angegeben wird: „Anteil: 180/899 m²“ und in der Abrechnungstabelle unter „Aufteilungsschlüssel“ jeweils „Anteil m²“ steht, heißt es zu Abfallgebühren in den Erläuterungen: „Die Abfallgebühren werden nach Personenzahl aufgeteilt.“ Dennoch ist in der Abrechnungstabelle unter Abfallgebühren der Aufteilungsschlüssel „Anteil m²“ enthalten. Dies ist nicht nachvollziehbar. Ferner wird in den Erläuterungen zu den Versicherungen ausgeführt, dass diese nur Sandberg 100 betreffen und „die Aufteilung entspricht dem Verhältnis der m² der beiden Wohnungen (180 von 260 gesamt)“, obwohl oben in der Abrechnung einleitend steht „Anteil: 180/899 m²“ und unter „Ifd. Nr. 3“ zum Aufteilungsschlüssel steht „Anteil m²“. Dies ist insgesamt unübersichtlich und nicht nachvollziehbar. In den Nebenkostenabrechnungen 01.08.-31.12.2009, 01.01.-31.12.2010 und 01.01.-31.12.2011 sind sodann keinerlei Erläuterungen enthalten. Aus diesem Grund ist etwa in der Abrechnung 01.08.2009-31.12.2009 in keinsten Weise nachvollziehbar, wie der Anteil der Position Gebäude- und Haftpflicht-Versicherung errechnet worden ist, da die Gesamtkosten mit 170,97 Euro angegeben werden und der Anteil der Beklagten 118,36 Euro betragen soll, während dies nicht dem Schlüssel 180/899 m² entspricht. Dass hier der Schlüssel 180/260 m² angewandt wurde, lässt sich der Abrechnung überhaupt nicht entnehmen, so dass diesbezüglich keine formelle Wirksamkeit vorliegt. Bezüglich der Abrechnung 01.01.-31.12.2010 gilt, dass auch hier keinerlei Erläuterungen enthalten sind und die unterschiedlichen Aufteilungsschlüssel daher nicht verständlich sind. Gleiches gilt für die Abrechnung 2011.

Da die Klage bereits im Hinblick auf die Hauptforderungen unwirksam ist, ist sie es auch im Hinblick auf die geltend gemachten Nebenforderungen. 19

Die vom Kläger erklärten „hilfsweisen“ teilweisen Rücknahmen sind hier nicht zu berücksichtigen, da sie weder prozessual zulässig sind, noch erheblich sind, da insgesamt keine Ansprüche bestehen. 20

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 21

Streitwert: Bis 13.12.2012: 2.659,28 Euro, 22

danach: 3.521,40 Euro. 23