

---

**Datum:** 15.06.2013  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abt. 226  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 226 C 50/12  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2013:0615.226C50.12.00

---

**Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
  2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
  3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- 

**Entscheidungsgründe:** 1

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO). 2

Die zulässige Klage ist unbegründet. 3

Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten kein Anspruch auf Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 i.H.v. 271,04 EUR gemäß § 535 Abs. 2, 556 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, Abs. 3 BGB i.V.m. dem Mietvertrag zu. 4

Es kann offen bleiben, ob die Einwände des Beklagten gegen die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung 2008 durchgreifen, da ein etwaiger Nachzahlungsanspruch der Klägerin in jedem Falle verwirkt ist. 5

Das für eine Verwirkung erforderliche Zeitmoment ist gegeben, denn seit der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2008 am 15.11.2009 sind bis zur Beantragung des Mahnbescheids am 4.12.2012 mehr als drei Jahre vergangen. Ein Zeitraum von über drei Jahren reicht für die Annahme des erforderlichen Zeitmomentes aus (vgl. auch OLG Düsseldorf NZM 2005,379). Für den Anknüpfungspunkt des Zeitmoments kann dabei dahinstehen ob bzw. wann die Forderung wegen formeller Mängel der Betriebskostenabrechnung überhaupt wirksam entstanden und fällig geworden ist. Es kommt allein auf den Zeitpunkt an, ab dem der Vermieter über die Betriebskosten hätte abrechnen können, denn jedenfalls ab diesem Zeitpunkt hatte er die Möglichkeit, sein Recht geltend zu 6

machen (vgl. LG Berlin NZM 2002,286).

Auch das erforderliche Umstandsmoment ist erfüllt, denn der Beklagte durfte aufgrund des gesamten Verhaltens der Klägerin darauf vertrauen, nicht mehr in Anspruch genommen zu werden. 7

So hat die Klägerin auf das Schreiben des Mietervereins vom 18.1.2010, in welchem einzelne Positionen der Abrechnung beanstandet wurden und die Klägerin zur näheren Erläuterung der einzelnen Punkte aufgefordert wurde, in der Folgezeit nicht mehr reagiert. Dem Schreiben war zu entnehmen, dass der Beklagte den Ausgleich der Abrechnung von weiteren Ausführungen seitens der Klägerin abhängig machen wollte. Durch ein solches Verhalten eines Vermieters darf bei dem Mieter der Eindruck entstehen, dass dieser die Forderung aus der monierten Abrechnung nicht weiterverfolgen wird (LG Köln Beck RS 2012,09576; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 556 Rn. 524 m.w.N.). 8

Zudem ist in der Folgezeit, bei der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2009, seitens der Klägerin ein Guthaben an den Beklagten vollständig ausgezahlt worden. Hätte die Klägerin weiterhin auf dem Nachzahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung 2008 bestanden, so hätte es nahe gelegen, dass dieser Restanspruch bereits zu diesem Zeitpunkt mit dem Guthaben des Beklagten verrechnet worden wäre. Die Tatsache, dass dies nicht geschehen ist, musste auf Seiten des Beklagten ebenfalls den berechtigten Eindruck verstärken, dass die Klägerin ihren Nachzahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung 2008 nicht mehr weiterverfolgen würde. 9

Hinzu kommt noch, dass das Mietverhältnis im Jahre 2009 endete. Der Mieter muss zwar auch nach der Beendigung eines Mietverhältnisses für einen gewissen Zeitraum mit der Geltendmachung von Forderungen aus dem Mietverhältnis rechnen. Je größer jedoch der zeitliche Abstand zu Beendigung des Mietverhältnisses wird, desto mehr darf der Mieter darauf vertrauen, dass keine Forderungen mehr bestehen oder diese nicht mehr geltend gemacht werden (vgl. LG Köln BeckRS 2012,09576; LG Berlin NJW-RR 2004,298; LG Berlin NZM 2002,286). 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit resultiert aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713. 11

**Streitwert: 271,04 EUR** 12

|                  |                       |    |
|------------------|-----------------------|----|
| Köln, 15.06.2013 | Amtsgericht RichterIn | 13 |
|------------------|-----------------------|----|