
Datum: 20.07.2013
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 226
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 226 C 57/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2013:0720.226C57.13.00

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 Klage ist unbegründet. 3

Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten kein Anspruch auf Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 i.H.v. 561,36 EUR gemäß §§ 535 Abs. 2, 556 Absatz 1 S. 1, Abs. 2, Abs. 3 BGB i.V.m. dem Mietvertrag zu. 4

Es kann offen bleiben, ob die Einwände der Beklagten gegen die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung 2008 durchgreifen, da ein etwaiger Nachzahlungsanspruch der Klägerin 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 13.12.2012 mehr als drei Jahre vergangen. Ein Zeitraum von über drei Jahren reicht für die Annahme des erforderlichen Zeitmoments aus (vgl. OLG Düsseldorf NZA 2005,379). Für den Bezugspunkt 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 machen (vgl. LG Berlin NZA 6

2002,286).

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

Die Klägerin hat auf das Schreiben des Mietervereins vom 15.12.2009, in welchem Einwendungen gegen die Abrechnung erhoben wurden und um Klärung gebeten wurde, erst mit Schreiben vom 29.03.2010 geantwortet. In diesem Schreiben wurde die Beklagte um Entschuldigung für die Verzögerung in der Bearbeitung ihres Widerspruches gegen die Nebenkostenabrechnung 2008 gebeten. Grund hierfür seien personelle Veränderungen in der Abrechnungsabteilung. Der Beklagten wurde mitgeteilt, dass man sie vorerst aus dem Mahnverfahren rausnehmen werde, bis es zu einer Klärung der Sache gekommen sei. 8

Durch dieses Schreiben wurde auf Seiten der Beklagten ein Vertrauenstatbestand dahingehend geschaffen, dass sich die Klägerin gerade im Hinblick auf die bereits eingetretene Verzögerung nunmehr um eine zügige Bearbeitung des Widerspruches bemühen werde. 9

Die Beklagte musste daher nicht mehr damit rechnen, dass nach einem weiteren Zeitablauf von zwei Jahren und siebeneinhalb Monaten noch ein Mahnbescheid wegen dieser Forderung beantragt werden würde. 10

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Absatz ein S. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711,713 ZPO. 11

Streitwert: 561,36 EUR 12

--	--

 13