
Datum: 15.10.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 437/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:1015.205C437.14.00

Tenor:

Es wird festgestellt dass der Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich der ursprünglich gestellten Anträge zu 1.) und zu 2.) erledigt ist.

Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger 441,61 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22.1.2015 zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 21 % und die Beklagte zu 79 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mieter und die Beklagte Eigentümerin und Vermieterin der Wohnung Nr. 00 in der B-straße 11 in 11111 B, drittes Obergeschoss links. Wegen des Inhalts des Mietvertrages wird auf auf den zu den Akten gereichten Mietvertrag (Bl. 7 ff. der Akte) verwiesen. 1 2

Der Kläger macht gegenüber der Beklagten Ansprüche auf Mängelbeseitigung bzw. auf Zahlung eines für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschuss, einen Schadensersatzanspruch sowie einen Anspruch auf Rückzahlung zu viel bezahlter 3

Nebenkosten für den Abrechnungszeitraum 2010 geltend.

Zumindest vor dem 29.1.2014 rügte der Kläger gegenüber der Beklagten, dass die Toilette nicht ordnungsgemäß Spüle. Die Beklagte beauftragte die Firma Mustermann zur Überprüfung der Spülung, welche nach der Überprüfung am 29.1.2014 zu dem Ergebnis kam, dass die Spülung ordnungsgemäß funktioniert. Wegen des Inhalts des Arbeitsberichts wird auf die zu den Akten gereichten Anlagen (Bl. 46 der Akte) verwiesen. 4

Mit Blick auf den von dem Kläger behaupteten Mangel an dem Warmwasserboiler (vgl. hierzu den streitigen Klägervortrag), wurde der Kläger mit Schreiben vom 2.10.2013 der seitens der Beklagten beauftragten Hausverwaltung darauf hingewiesen, dass der Kläger nach § 9 Nr. 4 des Mietvertrages dazu verpflichtet sei, in der Wohnung befindliche Heißwassergeräte auf seine Kosten jährlich von einer Fachfirma warten zu lassen. Insofern wurde der Kläger um den Nachweis der letzten Wartung gebeten und angekündigt, dass sich ein Handwerker erst dann mit dem Kläger in Verbindung setzen werde. Hierauf nahm die Hausverwaltung auch in ihrem an den Kläger gerichteten Schreiben vom 23.1.2014 Bezug. Wegen des weiteren Inhaltes dieser Schreiben wird auf die zu den Akten gereichten Anlagen (Bl. 47, 48 der Akte) verwiesen. 5

Wegen der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2010 wird auf die zu den Akten gereichten Anlagen (Bl. 28 ff. der Akte) verwiesen. Aus dieser Abrechnung ergab sich zu Gunsten des Klägers ein Guthaben i.H.v. 278,50 €. Der Kläger forderte die Beklagte vorprozessual mehrfach ohne Erfolg auf, das Guthaben auszus zahlen. 6

Der Kläger behauptet, dass die Toilettenspülung nach wie vor nicht ordnungsgemäß funktioniere, insbesondere auch nach mehreren Spülvorgängen Exkremente nicht vollständig beseitigt würden. 7

Der Kläger behauptet zudem, dass der Warmwasserboiler undicht sei, da der dazugehörige Kessel durchgerostet sei. Aus diesem Kessel tropfe rostiges Wasser heraus, welches der Kläger mit einer täglich zu leihenden Schale auffangen müsse. Der Kläger behauptet, dass er diesen Mangel vorprozessual gegenüber der Beklagten bereits im Jahre 2013 gerügt und sie schriftlich aufgefordert habe, eine Reparatur vorzunehmen. Der Kläger ist der Ansicht, dass die Beklagte dem Kläger die voraussichtlichen Kosten zur Selbstvornehme der Erneuerung des Warmwasserboiler, welche sich auf 874,92 € belaufen, als Vorschuss zu leisten habe. 8

Der Kläger behauptet des Weiteren, dass die Durchrostung des Warmwasserboilers dazu geführt habe, dass der Boiler im Vergleich zu den Herstellerangaben zu diesem Boilertyp einen überhöhten Stromverbrauch aufgewiesen habe, und ist der Ansicht, dass die Beklagte dem Kläger wegen des behaupteten Mehrverbrauchs an Strom Schadensersatz zu leisten habe (ursprünglich i.H.v. 140,- EUR und später klageerhöhend i.H.v. 450,85 EUR). Wegen des diesbezüglichen Vortrags, insbesondere hinsichtlich der Berechnung des Mehrverbrauchs wird auf den Vortrag der Klägerseite aus dem Schriftsatz vom 19.5.2015 (Bl. 96 ff. der Akte) verwiesen. 9

Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung ist der Kläger der Ansicht, dass diese in mehreren Positionen materiell unrichtig sei und sich insofern ein noch höheres Guthaben - insgesamt 467,14 EUR - ergebe. Wegen der einzelnen gerügten Positionen wird auf den Vortrag der Klägerseite aus dem Schriftsatz vom 30.12.2014 (Bl. 4 ff. der Akte) verwiesen. 10

Ursprünglich hat der Kläger beantragt, 11

12

1. die Beklagte zu verurteilen, Maßnahmen dafür zu treffen, dass die Toilettenspülung in der Wohnung B-Straße 11, 11111 B, drittes Obergeschoss links, Nr. 00, in der Weise ordnungsgemäß funktionieren, dass alle in die Toilette bestimmungsgemäß zugeführten körperlichen Ausscheidungen und das Toilettenpapier vollständig weggespült werden,	
2. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 874,92 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	13
3. die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 140 € zuzüglich Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	14
4. die Beklagte zu verurteilen an den Kläger 467,14 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten seit Rechtshängigkeit zahlen.	15
Im Laufe des Prozesses haben sich die Parteien über ein Termin zur Überprüfung der gerügten Mängel geeinigt. Am 14.7.2015 haben die von der Beklagten beauftragten Handwerker den Austausch des Boilers und des WCs vorgenommen. In diesem Zusammenhang haben die Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit Schriftsatz vom 17.7.2015 erklärt, dass die Mängelbeseitigung somit erfolgt sei.	16
Mit Schriftsatz vom 22.7.2015 hat die Klägerseite sodann die Klageanträge zu 1.) und zu 2.) für erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen. Mit Schriftsatz vom 22.9.2015 hat der Kläger den Klageantrag zu 3.) erhöht mit der Begründung, dass auch für weitere Monate bis zum Austausch des Boilers ein erhöhter Stromverbrauch angefallen sei.	17
Der Kläger beantragt nunmehr,	18
1.) festzustellen dass der Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich der ursprünglich gestellten Anträge zu 1.) und zu 2.) erledigt ist,	19
2.) den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 450,85 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen,	20
3.) den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger 467,14 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten seit Rechtshängigkeit zu zahlen.	21
Die Beklagte beantragt,	22
die Klage abzuweisen.	23
Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Kläger Mängelbeseitigungsansprüche mit Blick auf den Boiler nicht geltend machen könne, da er die Mängelbeseitigung arglistig vereitelt habe. Am 27.12.2014 habe der Kläger die Schadhaftigkeit des Boilers gerügt. Der von der Beklagten beauftragte Techniker habe daraufhin mehrfach erfolglos versucht, den Kläger zu erreichen. Hinsichtlich des Boilers habe sich die von der Beklagten beauftragte Firma auch nach Rechtshängigkeit wochenlang erfolglos darum bemüht, einen Termin mit dem Kläger zu vereinbaren.	24
Hinsichtlich der von der Klägerseite gerügten Position der Kosten für die Hausreinigung in der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung behauptet die Beklagte, dass die Mieter des Hauses - trotz der Regelung in dem Mietvertrag, dass die Mieter für die Hausreinigung zuständig seien - die Hausreinigung nicht erledigt hätten, so dass diese von einer	25

Reinigungsfirma durchgeführt wird. Mit Blick auf die von der Klägerseite gerügte Position der abgerechneten Heizkosten in der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung, insbesondere die vorgenommene Verteilung auf 70 % Verbrauchskosten und 30 % Grundkosten, behauptet die Beklagte, dass die Änderung des ursprünglich bis zum Abrechnungsjahr 2010 angewandten Verteilerschlüssels von 50 % zu 50 % dem Kläger schriftlich angekündigt worden sei.

Die Klage ist der Beklagten am 21.1.2015 zugestellt worden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

Der Rechtsstreit ist mit Blick auf den ursprünglich gestellten Antrag zu 1.) in der Hauptsache erledigt, da die zulässige Klage insoweit zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit begründet war und erst durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unbegründet wurde.

Dem Kläger stand zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit ein Anspruch auf Mängelbeseitigung hinsichtlich der Toilettenspülung/des WCs gemäß § 535 Abs. 1 BGB zu. Die Mietwohnung des Klägers war i.S.v. § 536 Abs. 1 BGB mangelbehaftet, da bei dem WC in der streitgegenständlichen Wohnung auch nach mehreren Spülvorgängen Exkreme nicht vollständig beseitigt werden konnten. Hierin ist ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB zu sehen. Diesen, von der Klägerseite mit Schriftsatz vom 19.5.2015 substantiiert dargelegten Mangel, hat die Beklagte nicht substantiiert bestritten. Zwar hat die Beklagte ursprünglich ausgeführt, dass die Toilette in der streitgegenständlichen Wohnung vorprozessual überprüft worden sei, und eine fehlerhafte Spülung/ein mangelnder Abfluss nicht hätte festgestellt werden können, und sich demgemäß darauf zurückgezogen, den vorgetragenen Mangel zu bestreiten. Für sich betrachtet war dieses Bestreiten hinreichend substantiiert, insbesondere da ein Arbeitsbericht der Firma vorgelegt wurde, die die Toilette überprüft hatte. Ihr Vortrag reichte aber dann nicht mehr aus, nachdem sie das WC im Laufe des Verfahrens austauschen lassen und sodann mit Schriftsatz vom 17.7.2015 mitteilte, dass die Mängelbeseitigung (sic) vorgenommen worden sei, ohne in irgendeiner Art und Weise darauf hinzuweisen, dass Mängel nicht vorgelegen hätten, sondern der Austausch nur aus Kulanz erfolgt sei.

Den Mangel hat der Kläger auch vorprozessual angezeigt, was sich bereits daraus ergibt, dass die Beklagte vorprozessual eine Untersuchung der Toilette hat durchführen lassen. Insofern war der Anspruch nicht gemäß § 536c Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Erst durch den Austausch des WCs nach Rechtshängigkeit wurde der Anspruch des Klägers erfüllt, so dass die Klage insoweit durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unbegründet wurde.

Der Rechtsstreit ist auch mit Blick auf den ursprünglich gestellten Antrag zu 2.) in der Hauptsache erledigt, da die zulässige Klage auch insoweit zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit begründet war und erst durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unbegründet wurde.

Der Kläger hatte zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit einen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses mit Blick auf die im Rahmen eines Austausches des Warmwasserboilers anfallenden Kosten in Höhe von 874,92 €. Es lag ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB vor, da der Warmwasserboiler in der streitgegenständlichen Wohnung

durchgerostet war, so dass aus diesem rostiges Wasser heraustropfte, welches der Kläger mit einer täglich zu lehrenden Schale auffangen musste. Auch dieser Mangel wurde von der Beklagten nicht hinreichend substantiiert bestritten. Ungeachtet der Frage, ob der Vortrag der Beklagten bis zu dem Austausch des Boilers im Rahmen des Prozesses für sich betrachtet hinreichend substantiiert war, reichte ihr Vortrag zumindest dann nicht mehr aus, nachdem sie den Boiler im Laufe des Verfahrens hat austauschen lassen und sodann mit Schriftsatz vom 17.7.2015 mitteilte, dass die Mängelbeseitigung (sic) vorgenommen worden sei, ohne in irgendeiner Art und Weise darauf hinzuweisen, dass Mängel nicht vorgelegen hätten, sondern der Austausch nur aus Kulanz erfolgt sei.

Die Beklagte befand sich zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit mit der Mängelbeseitigung auch im Verzug. 35

Einer verzugsbegründenden Mahnung bedurfte es vorliegend nicht, da die Beklagte schon nach ihrem eigenen Vortrag vorprozessual bereits mit Schreiben der von ihr beauftragten Hausverwaltung vom 2.10.2013 die Leistung im Sinne von § 281 Abs. 2 Nr. 3 BGB endgültig verweigerte. Eine solche Verweigerung liegt insbesondere auch dann vor, wenn der in Anspruch genommene die Leistung von einer Gegenleistung abhängig macht, auf die er keinen Anspruch hat. Dies war hier der Fall. Denn in dem Schreiben vom 2.10.2013 wies die Hausverwaltung daraufhin, dass sich ein von der Beklagten beauftragter Techniker hinsichtlich des Boilers mit dem Kläger erst in Verbindung setzen werde, wenn dieser einen Nachweis über die letzte Wartung vorweisen könne. Auf diese nach der Ansicht der Klägerin bestehende Wartungsverpflichtung wies die Hausverwaltung auch im Schreiben vom 23.1.2014 nochmals hin. Auf eine Wartung des Warmwasserboilers durch den Kläger als Mieter hatte die Beklagte als Vermieterin jedoch keinen Anspruch. Ein solcher Anspruch ergibt sich insbesondere nicht aus § 9 Nr. 4 des Mietvertrages. Diese Klausel ist gemäß § 536 Abs. 4 und § 307 BGB unwirksam. Vornahmeklauseln in Wohnraummietverträgen, die sich auf die Wartung bauseitiger Einrichtungen, z.B. Thermen, beziehen, sind schon nach § 536 Abs. 4 BGB unwirksam, da sie das Minderungsrecht des Mieters, dass nach § 536 Abs. 4 BGB nicht abdingbar ist, beeinträchtigen. Die Abwälzung der Wartung als Vornahmepflicht des Mieters führt dazu, dass er die Maßnahmen ergreifen soll, die den Eintritt eines minderungsrelevanten Ausfalls der Einrichtung verhindern. Überdies stellt die hier als Allgemeine Geschäftsbedingung in den Mietvertrag eingeführte Wartungsklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB dar, da die Wartungsklausel den Mieter mit den gesamten Nachteilen belastet, die mit der Vergabe von Wartungsaufträgen verbunden sein können, z.B. der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber den Handwerkern oder der Haftung für Schäden gegenüber dem Vermieter, die sie verursacht haben. 36

Überdies hat der Kläger den Mangel der Beklagten auch bereits am 27.12.2013 gegenüber der Hausverwaltung der Beklagten gerügt. Soweit die Beklagte durch den Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 18.2.2015 vortragen lässt, dass diese Mängelrüge am 27.12.2014 erfolgt sei, beruht dies augenscheinlich auf einem Schreibfehler. Im Übrigen steht dieser Vortrag aber im Widerspruch zu den hierbei in Bezug genommenen Anlagen und wäre damit unsubstantiiert. Die in Bezug genommenen Anlagen und Schreiben der Hausverwaltung ergeben gerade, dass der Beklagte bereits am 27.12.2013 den Mangel des Warmwasserboilers gerügt hat. 37

Der Verzug wurde nicht dadurch beendet, dass die Beklagte durch die Hausverwaltung vorprozessual weitere Untersuchungen angeboten hätte, solche aber von dem Kläger schuldhaft oder gar arglistig vereitelt worden wären. Insofern fehlt es an konkretem Vortrag 38

dazu, wann dem Kläger seitens der Hausverwaltung vorprozessual nach dem Schreiben der Hausverwaltung vom 23.1.2015 ein Termin zur Untersuchung des Boilers angeboten worden wäre. Selbst wenn vorprozessual einer solcher konkreter Terminvorschlag erfolgt wäre, ist zu beachten, dass der Kläger auf solche Angebote zu Untersuchung grundsätzlich nicht eingehen musste, nachdem die Hausverwaltung mit Schreiben vom 23.1.2014 androhte, dem Kläger die Kosten aufzuerlegen, wenn er eine lückenlose Wartung des Boilers gegenüber der Beklagten nicht nachweisen könne, obwohl die Beklagte keinen Anspruch gegenüber den Kläger auf Wartung Boilers hatte.

Soweit die Beklagte vorträgt, dass der Beklagte im laufenden Prozess eine Untersuchung des Boilers vereitelt hätte, ist dies unerheblich, da vorliegend im Rahmen der Feststellungsklage nicht mehr über das Bestehen des Anspruches zum Schluss der mündlichen Verhandlung entschieden werden muss, sondern lediglich darüber, ob der Anspruch zum Zeitpunkt der Rechtshängigkeit ursprünglich bestand. 39

Erst durch den Austausch des Boilers nach Rechtshängigkeit wurde der Mängelbeseitigungsanspruch des Klägers erfüllt, so dass auch dem Anspruch auf Vorschusszahlung die Grundlage entzogen wurde und damit die Klage insoweit ebenfalls durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unbegründet wurde. 40

Hinsichtlich des Klageantrages zu 2.) ist die Klage unbegründet. Der Kläger hat gegenüber der Beklagten keinen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB i.H.v. 450,85 €. 41

Ein solcher Schadensersatzanspruch ist dem Grunde nach schon nicht substantiiert dargetan. Insofern wurde nicht substantiiert dargelegt, dass der Mangel des Warmwasserboilers bzw. dessen Nichtbeseitigung und insofern die Pflichtverletzung der Beklagten kausal zu einem Schaden des Klägers geführt hat. 42

Für die Kausalität zwischen der Pflichtverletzung der Beklagten und des Schadens kann nicht darauf abgestellt werden, dass die Erfüllung des Mängelbeseitigungsanspruches seitens der Beklagten und damit der Austausch des alten Boilers durch einen neuen Boiler zu einem geringeren Stromverbrauch geführt hätte. Hierauf stellt der Kläger aber ab, indem er den Stromverbrauch des mangelhaften Boilers mit den Herstellerangaben zu diesem Boilertyp vergleicht. Die insofern vorgetragenen Abweichungen mögen zwar zutreffen und wurden insbesondere durch die Berechnungen im Schriftsatz vom 19.5.2015 auch substantiiert dargetan. Ein kausaler Schaden kann indes nur dann angenommen werden, wenn der in der Wohnung vorhandene und nunmehr aufgrund der Durchrostung schadhafte Boiler ursprünglich - d.h. zu einem Zeitpunkt in dem die Abnutzung noch nicht so weit vorangeschritten war, als dass von einem Mangel des Boilers gesprochen werden konnte - einen geringeren Stromverbrauch als in seinem gegenwärtigen schadhaften Zustand aufgewiesen hätte. Denn nur dann stellt die mit der Installation eines neuen Boilers einhergehende Reduzierung des Stromverbrauchs keinen über den Mängelbeseitigungsanspruch hinausgehenden Vorteil dar, für dessen Nichtgewährung ein Schadensersatzanspruch nicht geltend gemacht werden kann. Vortrag zu dem Stromverbrauch des alten Boilers zu einem Zeitpunkt in dem er sich trotz Abnutzung noch in einem mangelfreien Zustand befand, fehlt jedoch. 43

Mit Blick auf den Klageantrag zu 3.) ist die Klage i.H.v. 441,61 € begründet. Die Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2010 vom 22.6.2012 (Bl. 28 ff. der Akte) weist materielle Fehler auf, die zu einer entsprechenden Erhöhung des ursprünglich ausgewiesenen Guthabens i.H.v. 278,56 € um 163,05 € führen. 44

Im Rahmen der Heizkostenabrechnung hätte ein Schlüssel von 50 % Grundkosten und 50 % Verbrauchskosten angewandt werden müssen. Unstreitig wurde dieser Schlüssel bis zu dieser Abrechnung in allen vorangegangenen Abrechnungen angewandt. Zu einer Änderung des Schlüssels ist die Vermieterin zwar gemäß § 6 Abs. 4 der Heizkostenverordnung berechtigt, jedoch nur wenn dies dem Mieter zuvor schriftlich angezeigt wurde, was zwischen den Parteien streitig ist, und wofür die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte keinen Beweis angeboten hat.	
Ebenfalls hätte in die Nebenkostenabrechnung die Position Hausreinigung nicht aufgeführt werden dürfen, da es sich nicht um eine nach dem Mietvertrag umlagefähige Positionen handelt. Der Mietvertrag verpflichtet die Mieter gemäß § 3 der Hausordnung i.V.m. § 22 des Mietvertrages dazu, die Hausreinigung selbst durchzuführen. Für den Fall, dass die Mieter dieser Verpflichtung nicht nachkommen, kann der Vermieter zwar eine Drittfirma mit der Hausreinigung beauftragen, diese Kosten aber nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen, sondern nur gegebenenfalls als Schadensersatzanspruch gegenüber den Mietern separat geltend machen.	46
Soweit in der Heizkostenabrechnung als Kosten "Gerätemiete Heizung" aufgeführt werden, sind diese ebenfalls herauszurechnen, da diese Kosten nach dem unstreitig gebliebenem Klägervortrag für die Anmietung von Heizkörpern anfielen, und nicht lediglich für die Anmietung der Geräte für die Verbrauchserfassung. Die Anmietung von Heizkörpern kann im Rahmen der Heizkostenabrechnung aber nicht auf den Mieter umgelegt werden, da es sich insofern um Instandsetzungskosten handelt.	47
Überdies war der Heizkostenabrechnung die Wohnfläche des Klägers von 44,23 m ² zugrundegelegt.	48
Ein materieller Fehler der Heizkostenabrechnung ergibt sich nicht daraus, dass ihr eine falsche Gesamtfläche zugrundegelegt worden wäre. Dies wurde vom Kläger nicht hinreichend substantiiert dargetan. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich die darlegungs- und beweislaster für die materielle Richtigkeit der Heizkostenabrechnung trägt, hat der Mieter dennoch seine materiellen Einwendungen soweit zu substantiieren, als es ihm auch mit Blick auf sein Anspruch auf Belegeinsicht möglich ist. Allein aus der Abweichung der Gesamtfläche im Rahmen der Heizkostenabrechnung (870,3 m ²) zu der Gesamtfläche im Rahmen der Abrechnung der kalten Betriebskosten (960,23 m ²) kann nicht geschlossen werden, dass die im Rahmen der Heizkostenabrechnung zu Grunde gelegte Gesamtfläche unrichtig ist, denn bei größeren Mietshäusern ist es üblich, dass die Gesamtfläche im Rahmen der Heizkostenabrechnung die Gesamtfläche im Rahmen der Abrechnung der kalten Betriebskosten unterschreitet, da insofern nicht beheizter Flächen unberücksichtigt bleiben. Weitere Anhaltspunkte für die Unrichtigkeit der der Heizkostenabrechnung zu Grunde gelegten Gesamtfläche sind nicht vorgetragen, obwohl dem Kläger eine Überprüfung der Richtigkeit der in der Heizkostenabrechnung verwandten Gesamtfläche über sein Anspruch auf Belegeinsicht theoretisch möglich gewesen wäre. So hätte er etwa über sein Anspruch auf Belegeinsicht versuchen können, die Wohnflächen aller Wohnungen und sonstigen beheizbaren Flächen zu ermitteln. Das diesbezüglich vorprozessual der Versuch unternommen wurde, ist nicht vorgetragen.	49
Der Zinsanspruch folgt aus den §§ 288, 291 BGB.	50
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.	51
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	52

Der Streitwert wird auf 2.000,00 EUR bis zum 22.9.2015 und danach auf 2310,85 EUR festgesetzt.	53
Rechtsbehelfsbelehrung:	54
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	55
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	56
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	57
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	58
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	59
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	60
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	61
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	62
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	63