
Datum: 16.07.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 226
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 226 C 49/12
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0716.226C49.12.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages Sicherheit leisten.

Tatbestand:

- | | |
|---|--------|
| Die Klägerin verlangt von den Beklagten die Erstattung eines noch offenen Nachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008. | 1
2 |
| Die Parteien sind durch einen Mietvertrag vom 04.03.1983 vertraglich miteinander verbunden. Gemäß § 3 Ziffer 3 des Mietvertrages und Anlage 1 zum Wohnungsmietvertrag Teil B sind die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 II Betriebskostenverordnung umlagefähig. Mit Schreiben vom 15.11.2009 rechnete die Klägerin gegenüber den Beklagten die Betriebskosten für das Jahr 2008 ab. Nach dieser Abrechnung ergab sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 1.202,89 EUR. Es wurde eine Zahlungsfrist bis zum 17.12.2009 gesetzt. Am 23.12.2009 zahlten die Beklagten einen Teilbetrag in Höhe von 200,00 EUR unter Vorbehalt. | 3 |
| Mit Schreiben vom Mieterverein vom 13.01.2010 und vom 10.02.2010 wurde die Nebenkostenabrechnung 2008 beanstandet und um Klärung gebeten. Daraufhin meldete sich die Klägerin nicht mehr. Am 05.12.2012 stellte die Klägerin Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids über den noch offenen Restbetrag in Höhe von 1.002,89 EUR. Die | 4 |

Forderung ist im nachfolgend erlassenen Mahnbescheid vom 06.12.2012 bezeichnet wie folgt: „Mietnebenkosten – auch Renovierungskosten- für die Wohnung in: 50735 Köln gem. BK/HK 2008 vom 18.12.2009.“

Die Klägerin beantragt, 5

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an sie 1.002,89 EUR zu zahlen nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.12.2009. 6

Die Beklagte beantragen, 7

die Klage abzuweisen. 8

Sie sind der Auffassung, der Anspruch sei bereits verjährt, da er im Mahnbescheid nicht ausreichend individualisiert worden sei und daher die Verjährung durch die Einleitung des Mahnverfahrens nicht unterbrochen worden sei. 9

Jedenfalls sei der Anspruch verwirkt, da sich die Klägerin auf die Schreiben des Mietervereins fast drei Jahre lang nicht gemeldet habe. 10

Zudem behaupten die Beklagten, die Abrechnung sei grob fehlerhaft und damit formell unwirksam. Was die Einzelheiten betrifft, wird auf den Vortrag im Schriftsatz der Beklagten vom 01.03.2013 Bezug genommen (vgl. Bl. 26 -29 d.A.). 11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 12

Entscheidungsgründe: 13

Die Klage ist unbegründet. 14

Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten kein Anspruch auf Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 i.H.v. 1002,89 EUR gemäß §§ 535 Abs. 2, 556 Abs. 1 S. 1, Abs. 2, Abs. 3 BGB i.V.m. dem Mietvertrag zu. 15

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. 16

Zwar ist die Verjährung durch die Einleitung des Mahnverfahrens am 05.12.2012 wirksam gehemmt worden, denn die Bezeichnung der Forderung im Mahnbescheid war – entgegen der Auffassung der Beklagten – hinreichend individualisiert. Den Beklagten lag die Nebenkostenabrechnung 2008 vor und es war ein Betrag von 200,00 EUR unter Vorbehalt seitens der Beklagten darauf gezahlt worden, so dass die Restsumme der Nachzahlung von 1.002,89 EUR, wie sie im Mahnbescheid geltend gemacht ist, für sie durchaus plausibel und nachvollziehbar für war. Das im Mahnbescheid genannte Datum (18.12.2009) war identisch mit dem Verzugsbeginn, der von den Beklagten ebenfalls aufgrund der ihnen vorliegenden Betriebskostenabrechnung 2008 nachvollzogen werden konnte. 17

Das für eine Verwirkung erforderliche Zeitmoment ist jedoch gegeben, denn seit der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2008 am 15.11.2009 sind bis zur Beantragung des Mahnbescheids am 5.12.2012 mehr als drei Jahre vergangen. Ein Zeitraum von über drei Jahren reicht für die Annahme des erforderlichen Zeitmoments aus (vgl. auch OLG 18

Düsseldorf NZM 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 NZM 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. 19

So hat die Klägerin auf die Schreiben des Mietervereins vom 13.1.2010 sowie vom 10.2.2010, in denen um Klärung bezüglich einzelner Positionen der Betriebskostenabrechnung gebeten wurde, in der Folgezeit nicht mehr reagiert. Durch die Schreiben des Mietervereins musste der Klägerin klar sein, dass die Beklagten den Ausgleich der Abrechnung von weiteren Ausführungen ihrerseits abhängig machen wollten. Durch ein solches Verhalten eines Vermieters darf bei dem Mieter der Eindruck entstehen, dass der Vermieter die Forderung aus der monierten Abrechnung nicht weiterverfolgen wird (LG Köln Beck RS 2012,09576; AG Plön WuM 1988, 132; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 556, Rn. 524 m.w.N.). 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit resultiert aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

Streitwert: 1.002,89 EUR 22

--	--

 23