
Datum: 05.08.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 210
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 210 C 84/16
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0805.210C84.16.00

Tenor:

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 42,46 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basis-Zinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe geleistet hat.

Tatbestand: 1

Die Parteien streiten um die Frage, ob bei der Abrechnung von Heizkosten die tatsächliche oder die im Mietvertrag vereinbarte Quadratmeterzahl zugrunde zu legen ist. 2

Die Klägerin begehrt Restforderungen aus den Mietzinszahlungen für Mai 2015 und Dezember 2015. 3

Die Parteien sind über ein Mietverhältnis verbunden. Im Mietvertrag ist festgelegt, dass die Betriebskosten mittels eines pauschalen Betrages monatlich gezahlt werden, während über die Heizkosten jährlich abgerechnet wird. Die Beklagten zahlen monatliche Heizkostenvorauszahlungen. 4

Der Mietvertrag weist unter § 1 eine Wohnfläche von 74,59 m² aus. 5

Der Mietvertrag war von der Rechtsvorgängerin der Klägerin abgeschlossen worden. Nach dem Erwerb des Objektes durch die Klägerin stellte sich heraus, dass die tatsächliche 6

Wohnfläche der streitgegenständlichen Wohnung 79,24 m² beträgt, wovon die beheizte Fläche 78,22 m² beträgt.

Mit Schreiben vom 8.10.2014 rechnete die Klägerin gegenüber den Beklagten über die Heizkosten für das Wirtschaftsjahr 2013 ab. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeterzahl der beheizten Fläche der Wohnung ergab sich ein Guthaben i.H.v. 296,06 € zu Gunsten der Beklagten. 7

Mit Schreiben vom 9.10.2015 rechnete die Klägerin gegenüber den Beklagten über die Heizkosten für das Wirtschaftsjahr 2014 ab. Unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeter der beheizten Fläche der Wohnung ergab sich ein Guthaben i.H.v. 554,09 €. 8

Die Beklagten errechneten auf Grundlage der mietvertraglich vereinbarten Quadratmeterzahl ein weiteres Guthaben i.H.v. 26,55 € im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung 2013 und ferner ein weiteres Guthaben i.H.v. 15,91 € für die Heizkostenabrechnung 2014. Diese beiden Beträge behielten die Beklagten von den laufenden Mietzinszahlungen ein und zwar im Monat Mai 2015 i.H.v. 26,55 € und im Monat Dezember 2015 i.H.v. 15,91 €. 9

Die Kläger ist der Ansicht, dass die von den Beklagten berechneten Guthaben fehlerhaft berechnet sind für den Fall dass die Auffassung der Beklagten zuträfe, dass die vereinbarte Mietfläche ausschlaggebend sei. Sie ist der Ansicht dass die Berechnung der Beklagten ein Vertrag zulasten Dritter darstellen würde, da dann die übrigen Mieter, die nun nach tatsächlicher Fläche abgerechnet würden, den Kostenanteil der Beklagten mittragen müssten. 10

Die Klägerin beantragt, 11

die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, 42,46 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basis-Zinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 12

Die Beklagten beantragen, 13

die Klage abzuweisen. 14

Die Beklagten sind der Ansicht, dass bei Zugrundelegung der vereinbarten Mietfläche die von Ihnen errechneten und einbehaltenen Guthaben Ihnen ausbezahlt hätten müssen und sie deshalb berechtigt waren, im Wege der Aufrechnung die entsprechenden Summen von der Miete Mai 2015 und Dezember 2015 einzubehalten. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von 42,46 € gegen die Beklagten als Gesamtschuldner zu § 535 i.V.m. dem Mietvertrag zu. 17

Der Anspruch der Klägerin ist nicht durch Aufrechnung seitens der Beklagten erloschen, weil den Beklagten keine weitergehenden Guthaben-Ansprüche aus den Heizkostenabrechnungen für die Betriebsjahre 2013 und 2014 zustehen. 18

Entgegen der Meinung der Beklagten ist für die Abrechnung der Heizkosten nach Ansicht des Gerichts die tatsächliche, objektiv vorliegende Quadratmeterzahl der beheizten Wohnfläche zugrunde zu legen. 19

Dabei ist zunächst zu berücksichtigen, dass es sich bei der Abrechnung über Heizkosten um ein objektives Kriterium handelt: Die tatsächlich verbrauchten Heizkostenanteile sollen der im Wege einer Schätzung ermittelten monatlichen Vorauszahlungen gegenübergestellt werden. Allein die Tatsache, dass über die Tat Heizkosten abgerechnet werden soll, deutet darauf hin, dass hier ein objektives Kriterium ausschlaggebend ist und kein subjektives. Ein subjektives, vertraglich vereinbares und nach Risikoverteilung aushandelbares Modell ist die Pauschalzahlung, die im streitgegenständlichen Mietvertrag für die Heizkosten nicht gewählt wurde.

Anders als in den Fällen der Mietminderung, in denen die vereinbarte, subjektive Betrachtungsweise zugrunde gelegt werden kann und daher der Grundsatz gilt, dass eine wesentliche Abweichung der Soll- von der Ist-Beschaffenheit erst ab einer Abweichung von 10 Prozent anzunehmen ist, liegt die Interessenlage bei der Heizkostenabrechnung anders. Hier soll der tatsächlich vom Mieter in einer Heizkostenperiode verbrauchte Anteil festgestellt werden. Es handelt sich insoweit nicht um eine vertragliche Zusicherung über die Beschaffenheit der Mietsache, die der subjektiven Willensbildung und der Einigung zugänglich ist. 21

Die Situation gleicht derjenigen, die der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 18.11.2014, Az. VIII ZR 266/14, zu Grunde gelegen hat. Hier hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass bei Sachverhalten – in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs handelte sich um eine Entscheidung über eine Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete – bei denen tatsächliche Gegebenheiten ausschlaggebend sind, die vormals angewendete Rechtsprechung, nach der eine Abweichung irrelevant ist, solange sie nicht 10 % erreicht, keine Anwendung mehr finden wird. Als Grundlage und Argumentation gibt der Bundesgerichtshof an, dass ansonsten fingierte, von den Vertragsparteien willkürlich festgelegte Umstände an die Stelle von tatsächlichen, objektiven Maßstäben treten würden. 22

Die Argumente der Beklagten, dass die zu Grunde liegende Situation bei Heizkostenabrechnungen anders gelagert sei, weil insbesondere die Heizkostenverordnung unterschiedliche Abrechnungsmöglichkeiten in § 7 Absatz 1 S. 5 vorsehe, die zu „relativen Abrechnungsungerechtigkeiten“ führen könnten, folgt das Gericht nicht. Die von den Beklagten angeführten Abrechnungsmethoden basieren sämtlich auf objektiven, messbaren Maßstäben: nämlich der „Wohn- oder Nutzfläche oder dem umbauten Raum“ bzw. der „Wohn- oder Nutzfläche oder des umbauten Raums der beheizten Räume“. Keiner dieser von der Heizkostenverordnung angebotenen Berechnungsmethoden sieht ein Rückgriff auf die vereinbarte Wohnfläche vor. Daher spricht gerade die Wertung der Heizkostenverordnung, die objektiven Maßstäbe und objektive Berechnungsmethoden erfordert, für die vom Gericht angenommene Ansicht, wonach für die Heizkostenabrechnung die tatsächliche Quadratmeterzahl entscheidend ist und nicht die vertraglich festgelegte. Dies kann sich auch zu Gunsten des Mieters auswirken im Falle eines Mietvertrages, in dem die Wohnungsfläche (irrtümlich) als zu niedrig beziffert worden ist. 23

Der Zinsanspruch ergibt sich aus § 291 BGB. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. 25

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 ZPO. 26

Die Berufung wird ausdrücklich zugelassen weil es sich um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung handelt, § 511 Abs. 4 Nr. 1 ZPO. 27

Der Streitwert wird auf 42,46 EUR festgesetzt.	28
Rechtsbehelfsbelehrung:	29
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	30
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	31
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	32
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.	33
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	34
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.	35
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	36
Köln, 05.08.2016AmtsgerichtRichter am Amtsgericht	37