
Datum: 12.04.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 352/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0412.219C352.15.00

Tenor:

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Köln vom 10.01.2016 wird teilweise aufgehoben und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 640,96 Euro nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 23.09. 2015 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 13 % und der Beklagte zu 87 %. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der Säumnis, die der Klägerin auferlegt werden.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die jeweils andere Partei gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- | | |
|--|---|
| Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung. | 1 |
| Die Klägerin ist Vermieterin einer Wohnung in dem Objekt O.- Straße 00 in 50000 Köln, Mieter ist der Beklagte. Mit Schreiben vom 22.09.2014 (Anl. K2, Bl. 17 der Akte) übersandte die Klägerin dem Beklagten eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013. Diese endete zunächst mit einem Nachzahlungsbetrag i.H.v. 755,53 Euro. Mit Schreiben vom 23.04.2015 (Bl. 26 der Akte) nahm die Klägerin eine Korrektur dieser Abrechnung im Hinblick auf die | 2 |
| | 3 |

Kosten für die Warmwassererwärmung vor, so dass lediglich ein Nachzahlungsbetrag i.H.v. 731,70 Euro verblieb.

Der Beklagte zahlte den geforderten Nachzahlungsbetrag nicht. 4

Die Klägerin hat zunächst mit der am 22.09.2015 zugestellten Klage beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an sie 731,70 Euro nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 5

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. 6

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 10.01.2016 hat die Klägerin keinen Antrag gestellt. Das Gericht hat auf Antrag des Beklagten ein klageabweisendes Versäumnisurteil erlassen, das der Klägerin am 10.02.2016 zugestellt worden ist. Mit Schriftsatz vom 02.02.2016, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag, hat die Klägerin Einspruch gegen das Versäumnisurteil eingelegt. 7

Die Klägerin beantragt nunmehr, 8

das Versäumnisurteil vom 10.01.2016 aufzuheben und den Beklagten zu verurteilen, an sie 731,70 Euro nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 9

Der Beklagte beantragt, 10

das Versäumnisurteil vom 10.01.2016 aufrechtzuerhalten. 11

Er hält die Abrechnung sowohl in materieller Hinsicht als auch in formeller Hinsicht für unwirksam. 12

Insbesondere ist der Beklagte der Ansicht, die Kosten für das Warmwasser seien um 15 % zu kürzen, da nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden sei. Hinsichtlich der Positionen Grundsteuer, Versicherungen, Schmutzwasser, Wasser und Müllabfuhr habe die Klägerin die Kosten nach Gewerbe- und Wohnanteilen getrennt. Die Rechenschritte seien im Einzelnen nicht in der Abrechnung erläutert. Die nach Personentagen abgerechneten Müllabfuhrkosten seien ebenfalls nicht nachvollziehbar. 13

Entscheidungsgründe 14

Aufgrund des Einspruchs der Klägerin gegen das Versäumnisurteil vom 10.01.2016 ist der Prozess nach § 342 in die Lage vor deren Säumnis zurückversetzt worden. Der Einspruch zulässig; er ist statthaft sowie form- und fristgemäß im Sinne der §§ 338 ff. ZPO eingelegt worden. 15

Die zulässige Klage ist teilweise begründet. 16

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung von 640,96 Euro aus §§ 556, 535 Abs. 2 BGB i.V.m. der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 22.09.2014 in der korrigierten Fassung vom 23.04.2015. 17

Die Abrechnung ist formell wirksam. 18

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der 19

Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit – wie hier – keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen, wobei eine Erläuterung des Verteilungsmaßstabes nur dann geboten ist, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich ist (BGH, Urt. v. 08.12.2010 – VIII ZR 27/10 m. w. N.).

Die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung im Hinblick auf die Positionen Versicherungen, Schmutzwasser, Wasser und Müllabfuhr leidet insbesondere nicht daran, dass die Klägerin nicht dargelegt hat, wie sie die auf die Wohnungsmieter entfallenden Gesamtkosten ermittelt hat. Die Angabe eines Gesamtbetrages genügt, ohne dass es einer Erläuterung der zu dem Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf (BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az. VIII ZR 93/15, zitiert nach juris). 20

In materieller Hinsicht ist die streitgegenständliche Abrechnung nur teilweise wirksam. 21

Von den auf den Beklagten entfallenden Warmwasserkosten ist ein Betrag i. H. v. 90,74 Euro in Abzug zu bringen. 22

Denn die Klägerin hat unstreitig über die Kosten des Warmwassers nicht verbrauchsabhängig abgerechnet, so dass gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 Heizkostenverordnung (HeizkV) ein Abzug i.H.v. 15 % von den Warmwasserkosten i.H.v. 604,90 Euro geboten ist. 23

Der Ausnahmetatbestand gemäß § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 lit. b HeizkV ist nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift findet eine Kürzung gemäß § 12 HeizkV nicht statt, wenn die Anbringung von Wärmeerfassungsgeräten mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist, wenn also die Aufwendungen für die Verbrauchserfassung nicht innerhalb von zehn Jahren durch Einsparungen erwirtschaftet werden können. Zwar beruft sich die Klägerin darauf, dass für die Wirtschaftseinheit, in welcher die streitgegenständliche Wohnung gelegen ist, Gesamtkosten für den Einbau von Wasserzählern bei 24.034,30 Euro brutto liegen. Im Gegenzug sind Einsparungen lediglich i.H.v. 13.877,25 Euro innerhalb von 10 Jahren zu erwarten. Die von der Klägerin vorgelegten Berechnungen sind jedoch insoweit nicht nachvollziehbar, als die Klägerin auch Kosten für Fliesenarbeiten eingerechnet hat. Kosten für Fliesenarbeiten sind keine zu berücksichtigenden Kosten im Sinne von § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 lit. b HeizkV. Denn die Kosten für die neue Verfliesung der Badezimmer sind keine Kosten, die unmittelbar mit dem anbringen von Warmwasserzählern zusammenhängen. Vielmehr handelt es sich hierbei um Folgekosten. Das Gericht verkennt nicht, dass die Verfliesung der Badezimmer nach Einbau der Wasserzähler ohne Zweifel erforderlich ist. Allerdings wird durch die Neuverfliesung der Badezimmer der Wert der Wohnungen steigert, so dass die Klägerin insoweit einen Ausgleich für ihre Aufwendungen erhält. 24

Im Übrigen ist die streitgegenständliche Abrechnung materiell wirksam. 25

Der Einwand des Beklagten, er habe im Rahmen der Belegeinsicht keinen Einblick in den Ermittlungsbogen, aus dem sich die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer, namentlich die Rohmiete für die einzelnen Mieteinheiten ergebe, erhalten, ist unbeachtlich. 26

Der Beklagte hat nicht nachvollziehbar dargelegt, dass ihm Mehrkosten dadurch entstanden sind, dass ein einheitlicher Grundsteuerbescheid über Wohnungen und Gewerbe ergangen ist. Der auf den Beklagten entfallende Anteil an der Grundsteuer i.H.v. 179,06 Euro bewegt sich im Rahmen des Üblichen. Zudem hat der Beklagte nicht vorgetragen, dass es sich bei 27

dem streitgegenständlichen Mietobjekt um ein weit überwiegend gewerblich genutztes Objekt handelt. Das Gericht verkennt nicht, dass für Gewerbeflächen grundsätzlich eine höhere Jahresrohmiere zu erzielen ist als für Wohnflächen. Ein Vorwegabzug ist aber nur dann angezeigt, wenn durch das Gewerbe erhebliche Mehrkosten entstanden sind. Anhaltspunkte hierfür sind nicht ersichtlich.	
Der Einwand des Beklagten, im Rahmen der Heizkostenabrechnung sei die Trennung von Grundkosten und Verbrauchskosten nicht dargelegt, greift nicht durch. Es lässt sich rechnerisch ohne weiteres nachvollziehen, dass die Klägerin die Heizkosten zu 30 % nach Grundkosten und zu 70 % nach Verbrauchskosten verteilt hat.	28
Ebenso wenig dringt der Beklagte mit seinem Einwand, die Personentage, nach denen die Positionen Wasser, Müllabfuhr und Entwässerung abgerechnet wurden, sei nicht nachvollziehbar, nicht durch. Es hätte dem Beklagten obliegen, nach Einsicht in die Belege konkrete Einwendungen gegen den angewandten Schlüssel vorzubringen. Gleiches gilt für die Vorberechnungen der Klägerin.	29
Der Zinsanspruch ergibt sich aus § 291 ZPO.	30
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.	31
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich gemäß §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	32
Der Streitwert wird auf 731,70 EUR festgesetzt.	33
<u>Rechtsbehelfsbelehrung:</u>	34
Gegen dieses <u>Urteil</u> ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	35
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	36
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	37
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.	38
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	39
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.	40
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	41
Gegen die <u>Streitwertfestsetzung</u> ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht	42

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.

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.

43