
Datum: 27.05.2021
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 9/21
ECLI: ECLI:DE:AGK:2021:0527.201C9.21.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 278,10 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 13.1.2019 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere liegt keine unzulässige Teilklage vor. Die mit Schreiben vom 13.12.2018 erteilte Abrechnung für das Abrechnungsjahr 2017 (Anlage K 2 / Bl. 43 ff. GA) endete zulasten der Beklagten mit einem Saldo in Höhe von 331,48 €. Dieser setzt sich zusammen aus dem Saldo für die Betriebskosten der Wohnung in Höhe von 229,69 € sowie den Kosten für den TG-Stellplatz in Höhe von 101,79 €.

Die Klägerin macht zwar mit der Klage nur einen Teilbetrag des Saldos in Höhe von 278,10 € geltend, ohne näher zu erläutern, weshalb und welche Abrechnungspositionen sie im Einzelnen noch verlangt. Dies ist entgegen der Auffassung der Beklagten jedoch gar nicht erforderlich und auch nicht als unzulässige Teilklage zu qualifizieren. Ein Verstoß gegen den in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO statuierten Grundsatz der Bestimmtheit des Klagegegenstandes liegt nicht vor. Denn ein Rechnungssaldo – vorliegend ist dies der Saldo aus der Betriebskostenabrechnung der Klägerin vom 13.12.2018 – stellt eine einheitliche Forderung dar, die ohne weitere Aufschlüsselung ihrer Zusammensetzung auf die Rechnungsposten

1

2

3

4

eingeklagt werden kann (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 23. Mai 2014 – I-16 U 133/13 –, juris). Da die für die verschiedenen Positionen der Abrechnung angesetzten Einzelbeträge in Bezug auf den Abrechnungssaldo lediglich als Rechnungsposten anzusehen sind, und der Saldo in diesem Sinne eine einheitliche Forderung darstellt, kann diese auch in Teilbeträgen geltend gemacht werden (s. BGH, Beschluss vom 24. Januar 2008 – VII ZR 43/07 –, Rn. 5, juris).

Die Klage ist begründet.

5

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Zahlung des restlichen Saldos aus der Betriebskostenabrechnung 2017 in Höhe von 278,10 € aus § 556 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag.

6

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin, die sich in einer größeren Gesamtanlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten befindet. Die Klägerin hat ausweislich des Betreffs im Anschreiben der G. Hausverwaltung zur Betriebskostenabrechnung 2017 die Abrechnung für das Objekt „E. Straße 62-66 in 50968 Köln“ erstellt (s. Anlage K 2 / Bl. 43 GA).

7

Die Abrechnung der Klägerin ist formell ordnungsgemäß.

8

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Betriebskostenabrechnung formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. In die Betriebskostenabrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters. Zu diesen Mindestanforderungen gehören bei aus mehreren Gebäuden gebildeten Abrechnungseinheiten Informationen, aus welchen Gebäuden sich die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit zusammensetzt, nicht (s. BGH, Beschluss vom 14. Februar 2012 – VIII ZR 207/11 – Ls. und Rn. 3, juris). Dies zugrunde gelegt, ist dies streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung nicht zu beanstanden, denn bei der hier vorliegenden Abrechnung wird nach Fläche abgerechnet. Dieser Verteilungsmaßstab (Umlageschlüssel) ist damit allgemein bekannt und bedarf nach dem BGH keiner weiteren Erläuterung (s. zuletzt BGH, Urteil vom 29. Januar 2020 – VIII ZR 244/18 –, Rn. 8 m.w.N., juris; Langenberg/Zehleln BetrKostR, 9. Auflage 2019, H. Abrechnung Rn. 144, beck-online). Dass im Rahmen der Erläuterung des bei der Abrechnung ganz überwiegend verwendeten Umlageschlüssels „Wohnfläche gesamt“ (US 050) nicht angegeben ist, aus welchen Gebäuden oder Hausnummern sich die Gesamtfläche von 4.959 m² zusammensetzt, fördert zwar zulasten der Mieter nicht die Verständlichkeit der Abrechnung und die Angabe wäre der Klägerin ohne Weiteres zumutbar, stellt aber keinen formellen Mangel der Abrechnung dar. Dies vorliegend auch deshalb, weil sich aus dem Betreff des der Abrechnung beigefügten Anschreibens der Hausverwaltung G. GmbH vom 13.12.2018 ergibt, dass die Abrechnung die Hausnummern 62-66 der E. Straße in Köln erfasst.

9

Die Abrechnung ist auch materiell nicht zu beanstanden, denn die Beklagten haben innerhalb der Abrechnungsfrist keine erheblichen Einwendungen geltend gemacht, § 556 Abs. 3 S. 5 und S. 6 BGB. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter gemäß § 556 Abs. 3 S. 5 BGB dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr

10

geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der Zugang der – wie festgestellt – formell wirksamen Betriebskostenabrechnung vom 13.12.2018, die – ausweislich des Stempels des Anschreibens am 13.12.2018 zugegangen ist – hat die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 5 BGB in Gang gesetzt. Die Frist ist hiernach am 31.12.2019 abgelaufen (s. § 192 BGB – s. Langenberg/Zehlele/BetrKostR, 9. Auflage 2019, H. Abrechnung, Rn. 258).

11

Die Beklagten sind mit ihren nunmehr erhobenen Einwänden daher ausgeschlossen. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht. Zwar haben die Beklagten mit Schreiben des Mietervereins vom 27.2.2019 (Bl. 65 f. GA) formal Einwendungen gegen die streitgegenständliche Abrechnung 2017 erhoben. In der Sache wurde in dem Schreiben jedoch im Wesentlichen nur auf ein Schreiben der Mietpartei W. Bezug genommen. Dieses betrifft zwar eine Abrechnung der Klägerin über den Zeitraum 1.1.-31.12.2017, die Abrechnung bezieht sich aber nicht auf die hier streitgegenständlichen Gebäude. Es handelt sich um unterschiedliche Abrechnungen für unterschiedliche Objekte, auf die nicht wechselseitig ohne Weiteres verwiesen werden kann. Die Mietpartei W. bewohnt ausweislich des beigefügten Schreibens des Mietervereins vom 30.1.2019 (Bl. 67 ff. GA) die E. Straße Nr. 48 in Köln. Die Beklagten bewohnen die Hausnummer 62 b in der E. Straße. In welcher Hinsicht die Betriebskostenabrechnungen 2016 und 2017 der Mietpartei W., die der Klageerwidlung zudem gar nicht beigefügt waren, im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Abrechnung für die Häuser 62-66 steht, ist weder konkret dargetan noch ersichtlich. Es mag sich hier zwar um einen Gebäudekomplex handeln, der im Rubrum des Mietvertrags (s. Anlage K 1 / Bl. 24 GA) andeutungsweise im Namen der ursprünglichen Vermieterin als „H- und S. Köln, N. Straße / E. Straße GbR“ erscheint und offenbar insgesamt im Eigentum der Klägerin steht (s. auch klägerischer Schriftsatz vom 26.3.2021 / Bl. 99 GA). Die Klägerin hat indes die Abrechnungen offenbar nicht für den Gesamtkomplex (E. Straße / N. Straße) erstellt, sondern getrennte Abrechnungseinheiten gebildet. Die hier streitgegenständliche Abrechnung, die die Beklagten erhalten haben, betrifft die Häuser 62-66. Hausnummer 48 ist von dieser Abrechnungseinheit nicht erfasst. Dass kein direkter Zusammenhang oder eine irgendwie geartete Deckungsgleichheit besteht, zeigt sich beispielsweise auch darin, dass die beklagtenseits und auch durch den Mieterverein monierte Erhöhung der Stromkosten für den Müllraum auf 2.759,30 €, der sowohl in der Klageerwidlung als auch dem Schreiben vom 30.1.2019 angesprochen wird, in der streitgegenständlichen Abrechnung gar nicht auftaucht. Die Gesamt-Stromkosten für die Müllräume betragen ausweislich der hier vorliegenden Abrechnung vom 13.12.2018 lediglich 1.084,87 € (s. Bl. 45 GA). Auch die Position „Notruf Aufzug“ gibt es in der streitgegenständlichen Abrechnung nicht. Offenbar handelt es sich bei der Abrechnung für 2017, die die Mietpartei W. erhalten hat, um einen anderen Komplex von Wohneinheiten der E. Straße. Ein Verweis auf die durch die Mietpartei W. erhobenen Einwendungen gegen die für diese erstellte Betriebskostenabrechnung ist daher vorliegend nicht möglich. Darüber hinaus ist beklagtenseits auch nicht dargetan, weshalb eine Verweisbarkeit oder ein Gleichlauf der beiden Abrechnungen, die unterschiedliche Gebäudeeinheiten betreffen, besteht. Es trifft auch nicht zu, wie die obenstehenden Vergleiche zeigen, dass es sich abrechnungstechnisch um dasselbe Mietobjekt handelte und somit auch dieselben Kostenpositionen, denn andernfalls sind die Abweichungen bei einzelnen Abrechnungsposten (z.B. Gesamtkosten Strom Müllräume s.o.) nicht erklärlich.

12

Die Beklagten sind gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB deshalb auch mit ihren nunmehr erhobenen Einwänden ausgeschlossen. Das mit Schriftsatz vom 18.5.2021 beigefügte

13

Schreiben des Mietervereins vom 8.1.2020 ist ebenfalls nach Ablauf der Einwendungsfrist eingegangen und daher verfristet. Dass die Beklagten, hier vorgerichtlich vertreten durch den Mieterverein, die Verspätung gemäß § 556 Abs. 3 S. 6 BGB nicht zu vertreten hätten, ist weder dargetan noch ersichtlich. Die Beklagten tragen vor, es sei Belegeinsicht genommen worden. Wann dies geschehen ist, ist nicht dargetan.	
Auch die Einwände der Beklagten in der Klageerwiderung vom 26.2.2021 beziehen sich inhaltlich auf die Abrechnung der Mietpartei W., denn sie wiederholen im Wesentlichen den Inhalt des Schreibens des Mietervereins vom 30.1.2019 (Bl. 67 ff. GA).	14
Der einzige Einwand, der seitens der Beklagten mit Schreiben des Mietervereins vom 27.2.2019 konkret in Bezug auf die vorliegende Abrechnung innerhalb der Frist erhoben worden ist, betrifft die Berücksichtigung weiterer Kostenpositionen im Rahmen der Abrechnung für den Tiefgaragenstellplatz (s. Bl. 65 GA). Dieser Einwand ist unsubstantiiert und die Beklagten haben insofern im Schreiben vom 27.2.2019 auch keine Belegeinsicht geltend gemacht oder eine solche genommen bzw. nach der nunmehr vorgetragenen Belegeinsicht innerhalb der Einwendungsfrist substantiiert vorgetragen, so dass die Beklagten auch mit diesem Einwand ausgeschlossen sind. Denn nur ausreichend konkrete Einwände sind fristwährend und können daher im späteren Prozess berücksichtigt werden (Langenberg/Zehlele BetrKostR, 9. Auflage 2019, J. Betriebskostenprozess, Rn. 48, beck-online).	15
Der Zinsanspruch ist unter dem Gesichtspunkt des Verzugs begründet, §§ 286 Abs. 2 Nr. 2, 288 Abs. 1 BGB. Zwar trifft es zu, dass eine einseitige Bestimmung der Leistungszeit nicht ausreicht für eine Entbehrlichkeit der Mahnung. Die Parteien haben vorliegend im Mietvertrag jedoch eine Leistungszeit ausdrücklich vereinbart, § 2.6 des Mietvertrags (Bl. 26 GA), wonach eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung zu zahlen ist. Ausweislich des Abrechnungsschreibens wurde dieses am 13.12.2018 in den Briefkasten der Beklagten geworfen, so dass am 13.1.2019 Verzug eingetreten ist. Eine Mahnung war vor diesem Hintergrund entbehrlich.	16
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.	17
Der Streitwert wird auf 278,10 EUR festgesetzt.	18
Rechtsbehelfsbelehrung:	19
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	20
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	21
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	22
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.	23
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	24

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.	25
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	26
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.	27
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.	28
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	29
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	30