

---

**Datum:** 16.03.2016  
**Gericht:** Amtsgericht Aachen  
**Spruchkörper:** Richterin  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 115 C 448/15  
**ECLI:** ECLI:DE:AGAC1:2016:0316.115C448.15.00

---

**Tenor:**

**Die Klage wird abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.**

---

	1
Ohne <b>Tatbestand</b> (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO).	2
<b>Entscheidungsgründe:</b>	3
Die zulässige Klage ist unbegründet.	4
I.	5
Den Klägern steht gegen die Beklagten als Gesamtschuldner ein Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 20XX aus der mietvertraglichen Vereinbarung i. V. m. § 556 BGB - der einzig ernsthaft in Betracht kommenden Anspruchsgrundlage - in der geltend gemachten Höhe nicht zu.	6
Es fehlt insoweit an einer formell ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung, jedenfalls insoweit als hier die Positionen Grundsteuer und Straßenreinigung in der Position "Städtische Abgaben" zusammengefasst worden sind. Hierin ist eine unvollständige Trennung der eigenständigen Hauptkostenarten gemäß der mietvertraglichen Vereinbarung sowie gemäß § 2 BetrKV zu erblicken.	7
Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen worden sind, sind in die Abrechnung regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten	8

Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH, Urteil vom 15.07.2009 – VIII ZR 340/08).

Die Frage, wie stark die einzelnen Kostenarten aufgegliedert sein müssen, ist bislang nicht abschließend geklärt. 9

Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist (BGH, Urteil v. 16.09.2009 - VIII ZR 346/08). 10

Die Abrechnung muss sich grundsätzlich an den Kostenarten, wie sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt sind, orientieren, damit er verlässlich und auf einfache Weise erkennen kann, ob nur die vereinbarten Kosten in der Abrechnung angesetzt wurden. Geht es um die Abrechnung für Wohnraum, ist daher grundsätzlich die Differenzierung nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs erforderlich, wobei die nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammengefasst werden dürfen (Schmidt-Futterer/Langenberg, 12. Auflage 2015, BGB, § 556 Rn. 336). 11

Diesen Anforderungen wird die streitbefangene Nebenkostenabrechnung für das Jahr 20XX, soweit hierin eine Gesamtposition der „Städtischen Abgaben“ gebildet worden ist, nicht gerecht. 12

Insbesondere liegt hier gerade kein Fall einer vom Bundesgerichtshof inzwischen als zulässig gebilligten Zusammenfassung von Kosten für Frisch- und Schmutzwasser vor, dies jedenfalls für den Fall, dass auch die Berechnung der Kosten für Abwasser an den Frischwassergebrauch geknüpft ist. (BGH, Urteil v. 15.07.2009 – VIII ZR 340/08). 13

Anders als in der vom Bundesgerichtshof entschiedenen Konstellation erlaubt die Zusammenfassung einzelner Positionen unter dem Sammelbegriff „Städtische Abgaben“ dem Mieter gerade nicht die Nachprüfung, ob die in Rechnung gestellten Kosten nach dem Mietvertrag umlagefähig sind und ob der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde sowie den Rechenschritt nachzuvollziehen, mit dem der von dem Mieter zu tragende Anteil ermittelt wurde. 14

Nach der mietvertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien sind die Positionen öffentliche Lasten (z.B. Grundsteuer) und die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr vielmehr getrennt auszuweisen, was insoweit auch den diesbezüglichen Vorgaben in § 2 Nr. 1 und 8 BetrKV entspricht. 15

Ebenso wenig ist der vorliegende Fall mit der ebenfalls vom Bundesgerichtshof im Sinne einer zulässigen Vereinfachung entschiedenen Konstellation vergleichbar, dass in der Betriebskostenabrechnung die bloße Angabe „Versicherungen“ verwendet wird und hierunter Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung verstanden werden. 16

Bereits aus diesem formellen Mangel ergibt sich die Unbegründetheit des geltend gemachten Nachzahlungsanspruchs. 17

Die formelle Unwirksamkeit betrifft hier zwar allein die unzulässig zusammengefassten Kosten. Rechnet man die anteilig auf die Beklagten entfallenden Kosten für die „Städtischen 18

Angaben“ indes aus der Nebenkostenabrechnung heraus, so verbleibt kein Guthaben mehr zugunsten der Kläger. Denn die verbleibenden, (formell) ordnungsgemäß abgerechneten Positionen tragen die von den Klägern geltend gemachte Nachforderung nicht.	
Die weiterhin gegen die Nebenkostenabrechnung vorgebrachten Bedenken der Beklagten konnten nach dem Vorstehenden hier dahinstehen.	19
II.	20
Die Nebenforderungen teilen das Schicksal der unbegründeten Hauptforderung.	21
Die prozessuale Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO.	22
Der Streitwert wird auf bis 500,00 EUR festgesetzt.	23
<b>Rechtsbehelfsbelehrung:</b>	24
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	25
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	26
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	27
Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Aachen, Adalbertsteinweg 90, 52070 Aachen, 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.	28
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Aachen zu begründen.	29
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Aachen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	30
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	31
<hr/>	32