
Datum: 18.03.2014
Gericht: Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper: 423 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 423 C 10635/13
ECLI: ECLI:DE:AGDO:2014:0318.423C10635.13.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger kann die Vollstreckung durch die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung in dieser Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

1

Die Beklagte mietete mit Mietvertrag vom 06.08.2003 ab dem 01.11.2003 eine 48,83 qm große Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses E-Straße in E. Dieses Wohnhaus hängt zusammen mit den Wohnhäusern Nr. 2 und 4 gleicher Adresse. Die Gesamtwohnfläche der drei Gebäude beträgt 611,52 qm, die Wohnfläche des Hauses Nr. 6 214,38 qm. Sämtliche Gebäude verfügen nur über eine Heizungsanlage, die sich im Wohngebäude Haus Nr. 4 befindet. Der Kläger ist Rechtsnachfolger auf Vermieterseite. Das Mietverhältnis ist zum 30.06.2014 gekündigt.

2

Der Kläger ließ die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 erstellen. Die Heizkostenabrechnung wurde dabei durch die Fa. J erstellt. Die Abrechnung des tatsächlichen Gesamtverbrauchs an Heizenergie wurde durch eine Dividierung mit 611,52 qm und einer Multiplikation mit 214,38 qm für das Objekt E-Straße ermittelt. Der Kläger errechnete einen Gesamtsaldo zu Lasten der Beklagten für das Abrechnungsjahr 2010 in Höhe von 618,16 € und für das Jahr 2011 in Höhe von 408,29 €. Dabei sind Kosten für Heizung und Warmwasser für die gut 48 qm große Wohnung der Beklagten eingestellt für

3

das Jahr 2010 mit 1.654,22 € und für das Jahr 2011 in Höhe von 1.440,92 €. Wegen der Einzelheiten wird auf die vorgenannten Nebenkostenabrechnungen verwiesen. Unstreitig ist in diesen Nebenkostenabrechnungen ein Vorwegabzug hinsichtlich der Energiekosten für die Häuser Nr. 2 und 4 nicht enthalten.

Die Beklagte ließ über den Mieterverein die Heizkostenabrechnungen monieren. Ein Angebot des Klägers, einen Nachlass von 50 % zu akzeptieren, nahm die Beklagte nicht an. 4

Der Kläger ist der Ansicht, dass sich die Vorwegabzüge hinsichtlich der Heizkosten aus den Abrechnungen ergeben würden. Dem Mieterverein sei das Schreiben der Fa. S vom 30.09.2011 und 20.03.2012 überlassen worden. 5

Der Kläger beantragt, 6

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger 1.026,45 € nebst 5 Prozent- 7

punkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 07.12.2011 aus 8

618,60 € sowie seit dem 11.06.2012 aus 408,29 € zu zahlen sowie 9

155,30 € als Nebenforderung für das anwaltliche Aufforderungsschreiben, 10

zu verzinsen mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11

13.11.2013 zu zahlen. 12

Die Beklagte beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Nebenkostenabrechnungen bereits formell nicht in Ordnung seien. Saldobeträge seien daher nicht fällig. Aus den Abrechnungen ergäbe sich nicht, dass die Gesamtheizkosten sich auf drei Gebäude bezogen haben und es ergäbe sich daraus nicht, was zuvor abgezogen worden sei. Auch sei nicht der tatsächliche Verbrauch des Hauses ermittelt worden, sondern nur ein Prozentsatz am Gesamtverbrauch. Die Beklagte ist ferner der Ansicht, dass die Abrechnungen auch materiell nicht richtig seien. Ein Abzug von 15 % sei bereits deshalb erforderlich, weil der tatsächliche Verbrauch nicht gemessen worden sei. Der Erdgeschosswohnungsverbrauch sei darüber hinaus nicht richtig erfasst worden, weil eine dort befindliche Fußbodenheizung nicht extra erfasst würde. Insbesondere sei der Verbrauch insgesamt zu hoch. Ohne die Werte aus der Heizkostenabrechnung verbliebe zu Lasten der Beklagten kein Saldo. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die zulässige Klage ist unbegründet. 17

Dem Kläger steht gegen die Beklagte kein aus § 535 BGB resultierender Anspruch auf Zahlung von 1.026,45 € aus den Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungsjahre 2010 und 2011 zu. 18

Die klägerseits erteilten Nebenkostenabrechnungen sind formell und materiell unwirksam und können daher keine Fälligkeit des dort befindlichen Saldobetrages auslösen. 19

20

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nach der Rechtsprechung des BGH, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Ob die Betriebskostenabrechnung die Voraussetzungen erfüllt, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sind, richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Hiernach sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben in die Abrechnung aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und soweit erforderlich Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH WuM 2010, 493).

Die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition sind aus formellen Gründen auch dann vollständig anzugeben, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind. Danach genügt es nicht, nur die um die nicht umlagefähigen Anteile schon bereinigten Kosten anzugeben. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter Kosten, die sich auf eine größere Wirtschaftseinheit als die der Abrechnung zugrunde gelegte Einheit bezieht, in einem internen Rechenschritt auf die einzelne Wirtschaftseinheit umrechnet und in der Abrechnung lediglich die auf diese Weise bereinigten Kosten mitteilt. Dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind, denn auch dies hat Einfluss auf die vom Mieter angelasteten Kosten (BGH NJW 2008, 142; BGH MDR 2014, 19). Ist eine Nebenkostenabrechnung bereits aus formellen Gründen unwirksam, so kann sie kein Nachforderungsbegehren auslösen. Ist die Nebenkostenabrechnung formell wirksam, in der Sache aber lediglich in Teilbereichen materiell unwirksam, so schlägt die materielle Unwirksamkeit auf die gesamte Nebenkostenabrechnung zumindest dann durch, wenn der Unwirksamkeitsgrund sämtliche Kostenpositionen betrifft und eine Neuberechnung der Nebenkostenabrechnung erforderlich wird.

21

Nach den vorstehenden Grundsätzen kann den klägerseits erteilten Nebenkostenabrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 keine Wirksamkeit beschieden werden.

22

Die Nebenkostenabrechnungen sind bereits formell unwirksam, da die klagende Partei getätigte Vorwegabzüge hinsichtlich der Heizkosten in der Abrechnung weder dargetan, noch anschließend nachvollziehbar erläutert hat.

23

Unstreitig befindet sich die Heizung der Wirtschaftseinheit lediglich im Haus Nr. 4. Die Abrechnung weist hinsichtlich der Abrechnungseinheit Nr. 6, die hier streitgegenständlich ist, nur einen bestimmten Brennstoffwert auf. Tatsächlich sind aber höhere Brennstoffkosten angefallen, die der Kläger aufgrund einer internen Berechnung auf die einzelnen Häuser der Wirtschaftseinheit verteilt hat. Da die klagende Partei diese interne Berechnung in den Nebenkostenabrechnungen nicht mitteilt, der getätigte Vorwegabzug daher für den Mieter nicht ersichtlich wird, kann von einer formell wirksamen Nebenkostenabrechnung auf der Grundlage der BGH-Rechtsprechung nicht gesprochen werden. Es hätte hier der klagenden Partei obliegen, bereits in der Nebenkostenabrechnung konkret anzugeben, welche Gesamtbrennstoffkosten entstanden sind und wie die Brennstoffkosten auf die einzelnen Häuser verteilt werden. Nur dann wäre ein Vorwegabzug für die beklagte Partei ersichtlich gewesen. Diese Voraussetzung wird in den Nebenkostenabrechnungen, die der beklagten Partei erteilt wurden, aber gerade nicht erfüllt. Dies ist unstreitig.

24

Die klagende Partei kann sich auch nicht darauf berufen, dieser Mangel sei innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 BGB für die einzelnen Abrechnungsjahre rechtzeitig geheilt

25

worden.

Soweit aus dem Schriftsatz des Mietervereins vom 20.11.2012 hervorgeht, dass die klagende Partei bestimmte Unterlagen beigebracht hat, aus denen der Mieterverein dann ersehen konnte, wie die Art der Berechnung stattgefunden hat, so kann dies eine Heilung nicht begründen. Für die Abrechnung des Abrechnungsjahres 2010 war die Übersendung der Unterlagen verfristet, da aus dem Schreiben des Mietervereins vom 22.11.2012 nicht hervorgeht, dass die Unterlagen bereits bis zum Ende des Jahres 2011 übersandt wurden. Auch die klagende Partei hat diesbezüglich weder vorgetragen, dass eine entsprechende Übersendung bis zu diesem Zeitpunkt erfüllt wurde, noch hat die klagende Partei dezidiert angegeben, welche Unterlagen genau überreicht wurden. Dementsprechend kann eine Heilung für das Abrechnungsjahr 2010 nicht angenommen werden. 26

Aber auch für das Abrechnungsjahr 2011 ist für das Gericht nicht ersichtlich, dass eine Heilung durch Übersendung ausreichender Unterlagen stattgefunden hat. Denn aus dem Schreiben vom 22.11.2012 ergibt sich nicht, dass sich die übersandten Unterlagen auch auf das Abrechnungsjahr 2011 bezogen haben. Es hätte hier der klagenden Partei obliegen, konkret anzugeben, welche Unterlagen zu welchem Zeitpunkt beim Mieterverein als Vertreter der Beklagten tatsächlich eingegangen sind, und welche Erkenntnisse der Mieterverein hieraus ziehen konnte. 27

Die klagende Partei kann sich auch nicht darauf berufen, der Mieterverein habe die Anlagen zum Schriftsatz der Klägervorteiler vom 10.03.2014 erhalten und aus diesen Anlagen gehe hervor, wie der Vorwegabzug erfolgt sei. Zum einen hat die klagende Partei schon nicht dargetan, zu welchen konkreten Zeitpunkten diese Schreiben, die an den Kläger gerichtet waren, an den Mieterverein weitergeleitet wurden. Zum anderen führen diese Schreiben selbst dann nicht zu einer Heilung des Formmangels, wenn sie dem Mieterverein rechtzeitig unterbreitet worden sind. Denn auch aus diesen Anlagen wird der getätigte Vorwegabzug nicht mit der hinreichenden Deutlichkeit ersichtlich. 28

Eine Abrechnung muss immer unter dem Gebot der Verständlichkeit stehen. Auch unter Würdigung der mit dem letzten Schriftsatz überreichten Erläuterungen kann von einer Verständlichkeit und von einer Nachvollziehbarkeit eines Vorwegabzugs gerade nicht gesprochen werden. 29

Die klagende Partei hat im Rahmen der Erläuterungen eine Anlage zur Energierechnung der Fa. Q über die Energielieferungen für die jeweiligen Abrechnungszeiträume vorgelegt. Aus dieser Anlage vom 19. Mai 2011 für das Abrechnungsjahr 2010 geht hervor, dass Gesamtwärmelieferungskosten von 9.552,47 € für die Gebäude erfolgt sind. Aufgrund einer rein prozentualen Berechnung errechnet die klagende Partei dann für das streitgegenständliche Gebäude einen Betrag von 3.348,80 €. Das nunmehr überreichte Erläuterungsschreiben der Fa. S vom 30.09.2011 weist dagegen eine Vielzahl von ganz anderen Zahlen auf. Dort wird eine Gesamtsumme bei den Energierechnungen von 11.367,44 € angegeben und explizit als Energierechnung für das Haus E-Straße ein Betrag von 3.985,07 € ausgewiesen. Das gesamte Zahlenkonstrukt lässt nicht annähernd nachvollziehbar für den Mieter erkennen, welche Gesamtenergiekosten entstanden sind und wie eine Vorverteilung stattgefunden hat. Es nicht Aufgabe des Mieters, sich durch ein mehrseitiges Zahlenkonstrukt von Berechnungen zu kämpfen, bevor er erkennen kann, inwieweit überhaupt ein Gesamtkostenbetrag im Wege einer Vorverteilung auf einzelne Gebäude einer Wirtschaftseinheit verteilt worden ist. Das gleiche gilt für die Abrechnung des Abrechnungsjahres 2011. Auch insoweit ist die Betriebskosten- bzw. Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2011 auch im Zusammenspiel mit den im Nachgang eingereichten 30

Erläuterungen nicht in der Weise verständlich, als dass von einer nachvollziehbaren und aus sich selbst heraus verständlichen Abrechnung der Nebenkosten gesprochen werden kann. Eine ursprünglich formal unwirksame Nebenkostenabrechnung wird nicht dadurch formell wirksam, dass im Nachgang komplizierte und nicht nachvollziehbare Erläuterungen gegeben werden. Allein der Umstand, dass der Mieterverein in der Lage war, letztendlich herauszufinden, inwieweit überhaupt der angebliche Gesamtverbrauch der Liegenschaft Nr. 6 ermittelt wurde, rechtfertigt es nicht, die Nebenkostenabrechnung als verständlich anzusehen. Denn der Mieterverein hat lediglich dargetan, dass er im Nachgang überhaupt erstmals durch Überreichung von Unterlagen verstehen konnte, wie sich ein angesetzter Wert ergibt. Zeitgleich hat der Mieterverein aber dargelegt, dass diese Berechnungsvariante fehlerhaft ist.

Da die Betriebskostenabrechnungen bereits aus dem vorgenannten Grunde formell unwirksam sind, unterlag die Klage bereits aus diesem Grunde der Abweisung. 31

Die Betriebskostenabrechnungen lösen aber auch aus dem Grunde keine Fälligkeit des Saldobetrages aus, weil sie materiell unwirksam sind. Denn insoweit ist entgegen der Bestimmungen der Heizkostenverordnung der Verbrauch der Liegenschaft Nr. 6 im konkreten Fall nicht verbrauchsabhängig, sondern durch eine Berechnung nach Prozentsätzen erfolgt. Die für die gesamte Wirtschaftseinheit angefallenen Heizkosten werden ausweislich der vorgelegten Unterlagen allein flächenmäßig auf die einzelnen Gebäudeteile umgelegt. Erst nach dieser Umlage wird der sodann festgestellte Gesamtbetrag aufgrund der abgelesenen Heizwerte in den einzelnen Wohnungen nach dem festgestellten Verbrauch umgelegt. Diese Vorgehensweise ist fehlerhaft. Es hätte der klagenden Partei obliegen, die angefallenen Gesamtkosten für die Wirtschaftseinheit nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Häuser der Wirtschaftseinheit abzurechnen. Die klagende Partei hätte daher alle Verbrauchswerte ermitteln müssen, diesen Verbrauchswerten einen Teilwert an den Gesamtkosten zugrunde legen müssen, sodann die einzelnen Verbrauchswerte der hier streitigen Wohneinheit Nr. 6 zusammenführen müssen, um dann einen Gesamtkostenverbrauch ermitteln zu können. Dies wäre die Ausgangsbasis der zu verteilenden Kosten gewesen. Tatsächlich hat die klagende Partei aber lediglich einen prozentualen Anteil aufgrund der prozentualen Wohnfläche ermittelt und dies als Ausgangswert genommen. Dies ist fehlerhaft. 32

Die klagende Partei hat daher eine Neuberechnung vorzunehmen. Diese Neuberechnung wird allerdings nicht durch das Gericht erfolgen, sondern die klagende Partei selber hat diese Berechnung vorzunehmen. Wenn aber aus den erteilten Nebenkostenabrechnungen die insoweit fehlerhaft erstellte Heizkostenabrechnung herausgerechnet wird, verbleibt kein Saldo zu Lasten der Beklagten. 33

Auch aus diesem Grunde unterlag daher die Klage der Abweisung. 34

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. 35

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit resultiert aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 36

Rechtsbehelfsbelehrung: 37

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 38

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 39

- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 40
- Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht E, Kaiserstr. 34, 44135 E, 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. 41
- Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht E zu begründen. 42
- Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht E durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 43
- Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 44
-