
Datum: 04.06.2003
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 10. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 S 267/02
ECLI: ECLI:DE:LGK:2003:0604.10S267.02.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 216 C 78/02

Tenor:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts
Köln - 216 C 78/02 - vom 27.8.2002 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern
auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung seitens
der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 130 % des
jeweils des beizutreibenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die
Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Gegen dieses Urteil wird das Rechtsmittel der Revision zuge-
lassen.

Tatbestand:

- Mit Vertrag vom 4.5.1998 vermieteten die Kläger die in ihrem Objekt L-Straße in L gelegene Dachgeschosswohnung an die Beklagte. Als Beginn des auf 5 Jahre befristeten Mietverhältnisses war der 1.6.1998 vereinbart. Die Parteien vereinbarten eine monatliche Grundmiete von zunächst 1.690,-- DM, die sich mit Wirkung ab dem 1.6.2001 in 2 Staffeln erhöhen sollte. Neben dieser Grundmiete sollte die Beklagte auf die von ihr zu tragenden Betriebs- und Heizkosten monatliche Vorauszahlungen von 200,-- DM leisten. Die Kläger verpflichteten sich, über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. In § 5 des Mietvertrages war im einzelnen aufgeführt, welche Betriebskosten von der Beklagten zu tragen sein sollten; es handelte sich hierbei im wesentlichen um die in der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung genannten Kostenarten. In § 6 des Mietvertrages wurde geregelt, dass die Beklagte auch die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung entsprechend den abgelesenen Werten der Wärmezähler zu tragen habe. 2
- Unter dem 1.2.2002 rechneten die Kläger der Beklagten gegenüber die Betriebs- und Heizkosten für die Jahre 1999 und 2000 ab. Die Abrechnung 1999 endete mit einem Nachzahlungsbetrag zu Lasten der Beklagten von 3.011,01 DM, die Abrechnung für 2000 mit einem Nachzahlungsbetrag von weiteren 3.029,14 DM. Wegen des Inhalts der vorgenannten beiden Abrechnungen im einzelnen wird auf die in Kopie zu den Akten gelangten Abrechnungen nebst zugehörigen Anlagen verwiesen. 3
- Im hiesigen Rechtsstreit klagen die Kläger auf Bezahlung der vorgenannten Nachzahlungssalden. 4
- Die Kläger haben die Ansicht vertreten, ihre Abrechnungen seien in allen Punkten ordnungsgemäß, insbesondere entsprechend den Vorgaben des Mietvertrages erfolgt. 5
- Die Kläger haben beantragt, 6
- die Beklagte zu verurteilen, an sie, die Kläger, 3.088,28 EUR 7
- nebst Zinsen in Höhe von 5 %- Punkten über dem Basis- 8
- zinssatz ab Rechtshängigkeit (12.4.2002) zu zahlen. 9
- Die Beklagte hat beantragt, 10
- die Klage abzuweisen. 11
- Die Beklagte hat sich - u.a. - darauf berufen, dass die eingeklagten Nachzahlungssalden gegenüber der Summe der von ihr für die beiden abgerechneten Jahre erbrachten Vorauszahlungen - in Höhe von jeweils 2.400,-- DM - unverhältnismäßig hoch seien. Die Beklagten hat hierzu die Auffassung vertreten, der Mieter dürfe regelmäßig, falls kein anders lautender Hinweis erfolge, darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen ihrer Höhe nach zumindest in etwa kostendeckend seien. Anderenfalls mache sich der Vermieter schadenersatzpflichtig. 12
- Die Kläger haben demgegenüber eingewandt, die Höhe der streitgegenständlichen Nachzahlungsbeträge sei maßgeblich mitbestimmt worden durch die - nach Auffassung der Kläger besonders hohen - Heiz- und Warmwasserkosten; ohnehin seien die verbrauchsabhängigen Nebenkosten durch das individuelle und für sie, die Kläger, nicht vorhersehbare Verbrauchsverhalten der Beklagten bestimmt. Im übrigen berufen sich die 13

Kläger darauf, dass sie - was unstreitig ist - das Objekt erst um die Jahreswende 1997/1998 erworben hätten und dass sie - ebenfalls unstreitig - die Dachgeschoßwohnung vor der Vermietung an die Beklagte umfassend saniert und renoviert hätten. Auf diesem Hintergrund, so haben die Kläger - unter Aufführung von Einzelheiten - geltend gemacht, hätten sie nicht voraussehen können, in welcher Höhe Betriebs- und Heizkosten für die von der Beklagten angemietete Dachgeschoßwohnung anfallen würden.	
Wegen der weiteren Einzelheiten des erstinstanzlichen Vorbringens der Parteien wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.	14
Durch Urteil vom 27.8.2002 hat das Amtsgericht Köln die Klage abgewiesen und zur Begründung - sinngemäß - ausgeführt, gegenüber einem möglichen Anspruch der Kläger auf Bezahlung der streitgegenständlichen Nebenkostennachforderungen könne die Beklagte im Wege des Schadenersatzes aufgrund von culpa in contrahendo Freistellung von dieser Verbindlichkeit verlangen. Denn die Kläger hätten bei Vertragsschluß durch Vereinbarung von Vorauszahlungen in Höhe von - nur - 200,-- DM monatlich konkludent eine deutlich zu niedrige Angabe über die Höhe der zu erwartenden Betriebs- und Heizkosten gemacht. Der Vermieter, der Vorauszahlungen auf umlagefähigen Nebenkosten verlange, sei aber bei Vertragsschluß verpflichtet, diese Vorauszahlungen zumindest einigermaßen kostendeckend zu kalkulieren oder aber den Mieter darauf hinzuweisen, dass die Vorauszahlungen nicht ausreichen werden.	15
Gegen dieses Urteil, das ihnen am 3.9.2002 zu Händen ihrer Prozessbevollmächtigten zugestellt worden ist, haben die Kläger mit einem am 16.9.2002 beim hiesigen Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt. Mit am Montag, dem 4.11.2002, eingegangenem Schriftsatz haben die Kläger Verlängerung der Frist zur Berufungsbegründung beantragt. Darauf hin ist am selben Tage die Frist zur Einreichung der Berufungsbegründung bis zum 2.12.2002 verlängert worden. Mit einem am diesem Tage beim hiesigen Gericht eingegangenen Schriftsatz haben die Kläger ihre Berufung begründet.	16
Die Kläger nehmen ergänzend und vertiefend auf ihr erstinstanzliches Vorbringen Bezug. Die Kläger meinen, es gebe entgegen der Auffassung des Amtsgerichts schon keine Rechtspflicht - Nebenpflicht - des Vermieters, die von ihm verlangten Nebenkostenvorauszahlungen so zu kalkulieren, dass sie einigermaßen kostendeckend seien oder darauf hinzuweisen, dass die Vorauszahlungen nicht ausreichen werden. Aber auch wenn man eine solche Pflicht annehme, so hätten sie, die Kläger, diese nicht schuldhaft verletzt. Schließlich, so meinen die Kläger, habe die Beklagte auch keinen Schaden erlitten.	17
Die Kläger beantragen,	18
die Beklagte unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts	19
Köln vom 27.8.2002, AZ: 216 C 78/02, zu verurteilen, an sie die	20
Kläger, 3.088,28 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten	21
über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.	22
Die Beklagte beantragt,	23
die Berufung zurückzuweisen.	24
Die Beklagte verteidigt - unter Aufführung von Einzelheiten - das angefochtene Urteil.	25

Die Beklagte behauptet - mit den Einzelheiten -, sie sei seinerzeit, als sie den Mietvertrag mit den Klägern abgeschlossen habe, hinsichtlich der von ihr zu zahlenden Miete bereits an die äußerste Grenze des von ihr soeben noch wirtschaftlich Tragbaren gegangen. Im übrigen wiederholt die Beklagte - ergänzend und vertiefend - ihre erstinstanzlichen Einwände gegen die Ordnungsgemäßheit der beiden streitgegenständlichen Abrechnungen. 26

Mittlerweile ist das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet. Die Beklagte hat im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens das Mietverhältnis mit der Klägern mit Wirkung zum 31.5.2002 gekündigt. Die Beklagte ist inzwischen aus der Wohnung auch ausgezogen. 27

Entscheidungsgründe: 28

Die Berufung der Kläger ist zulässig. Insbesondere haben die Kläger ihre Berufung form- und fristgerecht eingelegt sowie form- und fristgerecht begründet. 29

In der Sache hat die Berufung jedoch keinen Erfolg. Zu Recht und mit zutreffende Begründung, auf die Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Klägerin geben zu einer abweichenden Beurteilung keinen Anlaß. Im einzelnen gilt folgendes: 30

Im rechtlichen Ausgangspunkt tritt die Kammer dem angefochtenen Urteil darin bei, dass den Vermieter einer Wohnung, der Vorauszahlungen auf die umlegbaren Nebenkosten verlangt, die im Vorfeld des Vertragsschlusses zu beachtende Nebenpflicht trifft, diese Vorauszahlungen - überschlägig - so zu kalkulieren, dass sie jedenfalls in etwa kostendeckend sind. Geschieht dies - wie hier - nicht -, und weist der Vermieter den Mietinteressenten auch nicht darauf hin, dass die Vorauszahlungen nicht kostendeckend sein werden, bzw. dass eine seriöse Vorabkalkulation im vorgenannten Sinne nicht erfolgt sei, so macht sich der Vermieter dem Grunde nach wegen culpa in contrahendo schadenersatzpflichtig, wenn ihn ein Verschuldensvorwurf trifft. 31

Nur dieser rechtliche Ansatz, der - soweit ersichtlich - in der Rechtsprechung und Literatur auch überwiegend vertreten wird (vgl. die zusammenfassende Kommentierung von Langenberg in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 7. Auflage, § 546 BGB, Rn. 362, mit zahlreichen Nachweisen), entspricht Treu und Glauben unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessenlage: Für den Mieter einer Wohnung, der vor Vertragsschluß abschätzt, ob er sich nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die vom Vermieter verlangte Miete leisten kann, kommt es - ganz zwanglos - auf die Gesamtbelastung an, d.h. auf die Summe aus Kaltmiete und Nebenkosten. Letztlich ist weder dem Vermieter, noch dem Mieter gedient, wenn dieser eine für ihn zu teure Wohnung anmietet. Kann der Mieter die für die Wohnung aufzubringende Gesamtbelastung - neben seinen sonstigen Verpflichtungen - nämlich nicht oder nicht auf Dauer aufbringen, so wird dies regelmäßig zum Scheitern des Mietverhältnisses führen. Außerdem kennt der Vermieter üblicherweise die Gegebenheiten der von ihm angebotenen Wohnung und wird demgemäß regelmäßig zu einer Vorabkalkulation der auf sie entfallenden Nebenkosten in der Lage sein. Umgekehrt ist dem Mieter eine solche Kalkulation normalerweise nicht möglich. Allerdings ist richtig, dass Betriebskosten schwanken und dass sie vom Vermieter nur in Grenzen beeinflusst werden können, insbesondere was die verbrauchsabhängigen Kosten angeht. Dies ändert indes nichts an der vorskizzierten Interessenlage. Der vorerörterten "Schwankungsbreite" der Nebenkosten kann im übrigen zwanglos dadurch Rechnung getragen werden, dass nicht jedwede Nebenkostennachforderung ausgeschlossen wird, vielmehr zu Gunsten des Vermieters eine gewisse Toleranzgrenze besteht; in der Rechtsprechung wird diese Toleranzgrenze zwischen 10 und 40 % der Summe der Vorauszahlungen angesetzt (vgl. die 32

- Aus den vorgenannten Gründen teilt die Kammer auch nicht die - von den Klägern mit
Schriftsatz vom 26.2.2003 nachgewiesene - gegenteilige Auffassung in der Rechtsprechung,
wonach eine Haftung des Vermieters aus culpa in contrahendo nur dann in Betracht komme,
wenn der Vermieter bei Vertragsschluß ausdrücklich zusichere, dass die
Nebenkostenvorauszahlungen kostendeckend sein werden oder wenn er die
Vorauszahlungen bewußt und in Täuschungsabsicht zu niedrig ansetzt. Diese Auffassung
erscheint nämlich zu eng. Voraussetzung einer Haftung aus culpa in contrahendo ist nicht,
dass eine rechtlich verbindliche Zusicherung erfolgt, die sich später als falsch herausstellt,
oder dass gar arglistig getäuscht wird. Es genügt vielmehr, wenn der eine Vertragspartner
nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise
Aufklärung über einen Umstand erwarten kann und wenn der andere Vertragspartner
erkennen kann, dass der betreffende Umstand für den Gegner von wesentlicher Bedeutung
sein könnte. Beide Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, wie sich aus den bereits
Vorgesagten unmittelbar ergibt: Für den Mieter ist - aus Sicht des Vermieters erkennbar - die
Höhe der Gesamtmiete, und damit die Höhe der zu erwartenden Nebenkosten, von geradezu
zentraler Bedeutung. Weil der Vermieter umgekehrt regelmäßig in der Lage ist, die
Nebenkostenbelastung jedenfalls in etwa abzuschätzen, kann der Mieter redlicherweise auch
erwarten, dass die vom Vermieter verlangten Nebkostenvorauszahlungen zumindest in
etwa kostendeckend sind. 33
- Die Kläger haben die ihnen nach dem Vorgesagten obliegende Nebenpflicht bei den
Vertragsverhandlungen mit der Beklagten schuldhaft verletzt. 34
- Sowohl für das Jahr 1999, als auch für das Jahr 2000 übersteigt der nicht durch die
Vorauszahlungen der Beklagten gedeckte Teil der Nebenkosten den durch die
Vorauszahlungen gedeckten Teil sehr deutlich. Dabei ist die vorerörterte Toleranzgrenze - mit
einer Überschreitung um mehr als 100 % - ganz erheblich überschritten. Ohne Erfolg wenden
die Kläger demgegenüber ein, die Höhe der Nachzahlungsbeträge sei maßgeblich durch die -
nach Auffassung der Kläger besonders hohen - Heizungs- und Warmwasserkosten
mitbestimmt. Auch wenn - wie die Kläger gem. ihrem Schriftsatz vom 17.3.2003 meinen - bei
angemessenem Verbrauchsverhalten der Beklagten diese Kosten um rund 1000,- DM pro
Jahr niedriger ausgefallen wären, so würden dennoch auf Grund der streitgegenständlichen
Abrechnungen Nachzahlungsbeträge im Bereich von jeweils rund 2.000,- DM verbleiben.
Auch damit aber wäre die oben erörterte Toleranzgrenze bei weitem überschritten
(Überschreitung um gut 80 %). 35
- Die Kläger handelten auch schuldhaft, nämlich fahrlässig. Dabei bedarf die Argumentation
der Kläger, sie hätten die zu erwartenden Nebenkosten nicht im vorgenannten Sinne vorab
überschlägig kalkulieren können, weil es sich für sie um eine Erstvermietung gehandelt habe,
keiner vertieften Erörterung. Denn selbst man den Klägern in diesem Punkt folgen wollte, so
ergibt sich der die Kläger treffende Verschuldensvorwurf doch jedenfalls daraus, dass sie die
Beklagte - unstreitig - vor Vertragsschluß nicht darauf hinwiesen, dass sie zur Abschätzung
der zu erwartenden Nebenkosten nicht in der Lage seien. Ein solcher Hinweis wäre aber - auf
der Grundlage des vorstehend Erörterten - nach Treu und Glauben jedenfalls geboten
gewesen. 36
- Die Beklagte kann im Wege des Schadenersatzes Befreiung von den streitgegenständlichen
Nebkostennachforderungen verlangen. Die Beklagte ist nämlich so zu stellen, wie sie
stehen würde, wenn die Kläger kostendeckende Vorauszahlungen verlangt oder einen
Hinweis im zuletzt erörterten Sinne erteilt hätten, nämlich dahin, dass sie nicht abschätzen 37

könnten, ob die von ihnen verlangten Vorauszahlungen ausreichend sein würden. Die Kammer legt ihrer Entscheidung - entsprechend dem Vortrag der Beklagten - zugrunde, dass die Beklagte in beiden Fällen die Wohnung von den Klägern nicht angemietet hätte. Dann aber wäre sie auch nicht zur Zahlung von Nebenkosten an die Kläger verpflichtet worden.

Die Kammer verkennt nicht, dass die Kläger - unter Hinweis auf die "schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln" - bestritten haben, dass die Beklagte nicht angemietet hätte, wenn höhere, nämlich kostendeckende Vorauszahlungen verlangt worden wären. Dieses Bestreiten ist indes gegenüber dem substantiierten Sachvortrag der Beklagten letztlich unerheblich. Soweit die Kläger auf die vermeintliche schwierige Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt abheben, geht dieser - ohnehin völlig pauschale - Hinweis fehl; im Gegenteil ist der Kammer - aufgrund ihrer Befassung mit anderen Fällen - positiv bekannt, dass seit etwa Mitte der 90iger Jahre generell eine deutliche Entspannung des hiesigen Mietmarkts eingetreten ist. Im übrigen hat die Beklagte - gem. ihrem Schriftsatz vom 23.12.2002 - vorgetragen, sie habe sich seinerzeit - gedanklich - vor der Anmietung eine finanzielle "Obergrenze" für die Gesamtmietbelastung in Höhe von rund 1.800,-- DM monatlich gesetzt gehabt. Eine höhere Belastung hätte ihr Gehalt als Physiotherapeutin nicht zugelassen, zumal sie allein erziehende Mutter sei. Außerdem hat die Beklagte - bereits in erster Instanz - vorgetragen, Hintergrund ihrer im Verlaufe des hiesigen Rechtsstreits erklärten Kündigung des Mietverhältnisses sei die hohe Nebenkostenbelastung gewesen. Die Kläger sind der Richtigkeit dieser Behauptungen der Beklagten nicht hinreichend entgegengetreten. Mit ihrem auf den Beklagtenchriftsatz vom 23.12.2002 replizierenden Schriftsatz vom 26.2.2003 legen die Kläger vielmehr selbst zugrunde, die Beklagte habe sich mit der Anmietung der Wohnung der Kläger "offensichtlich" finanziell übernommen. Lag aber die Anmietung der Wohnung durch die Beklagte schon im Grenzbereich des von ihr wirtschaftlich zu Leistenden, möglicherweise sogar darüber, so ist zwanglos zugrunde zu legen, dass die Beklagte eine gegenüber den im Mietvertrag vereinbarten Zahlungen nochmals spürbar höhere Belastung in keinem Fall akzeptiert hätte.

Die Kammer weist ergänzend darauf hin, dass sie die in der Rechtsprechung vielfach vertretene Auffassung nicht teilt, wonach in Fällen der hier vorliegenden Art der Mieter lediglich von dem die vorerörterte Toleranzgrenze überschreitenden Teil der Nebenkostennachforderung freizustellen sei (so etwa: Landgericht Frankfurt a.M., WuM 1979, 24, Amtsgericht Frankfurt a.M., WuM 1987, 252, Amtsgericht Leverkusen, WuM 1990, 63, Amtsgericht Rendsburg, WuM 1990, 63). Diese Auffassung verkennt das Wesen der hier erörterten Pflichtverletzung als im Vorfeld des Vertragsschlusses liegend. Im Rahmen der schadensbegründenden Kausalität ist allein zu fragen, ob der Mieter auch dann angemietet hätte, wenn der Vermieter höhere, nämlich kostendeckende Nebenkostenvorauszahlungen von ihm verlangt hätte. Ist dies zu bejahen, so ist die Pflichtverletzung des Vermieters für den Entschluß des Mieters zum Vertragsschluß letztlich nicht kausal, ein schutzwürdiges Interesse des Mieters, von einem Teil der Nebenkostennachforderung freigestellt zu werden, gibt es in diesem Falle nicht. Ist die vorgenannte Frage dagegen - wie hier - zu verneinen, hätte der Mieter also überhaupt nicht angemietet, so ist er - konsequenter Weise - von der Nebenkostennachforderung vollständig - und nicht nur teilweise - freizustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. 40

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO. 41

Die Kammer hat die Revision gegen ihr Urteil gem. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zugelassen, weil mit Blick auf die - zu Rechtsgrund und zur Rechtsfolge - uneinheitliche bisherige Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich erscheint. 42

