
Datum: 11.01.2017
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 S 82/13
ECLI: ECLI:DE:LGK:2017:0111.9S82.13.00

Vorinstanz: Amtsgericht Köln, 63 C 37/12

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Bergisch Gladbach vom 27.02.2013 – Az. 63 C 37/12 – abgeändert und wie folgt insgesamt neu gefasst:

„Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 331,15 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus einem Teilbetrag von 135,23 € seit dem 22.09.2010 sowie aus weiteren 195,92 € seit dem 02.08.2011 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.“

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger zu 89 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 11 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger zu 78 % und die Beklagten als Gesamtschuldner zu 22 %.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

1

2

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen. 3

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte Berufung hat in der Sache nur in geringem Umfang Erfolg. 4 5

Der Kläger hat – soweit er den erstinstanzlichen Zahlungsanspruch weiterverfolgt – gemäß § 535 Abs. 2 BGB iVm mit dem Mietvertrag einen Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten in Höhe von 331,15 € für die Abrechnungszeiträume 2008/2009 sowie 2009/2010 gegen die Beklagten. 6

Soweit der Kläger hinsichtlich der erstinstanzlich begehrten Nebenkostenvorauszahlungen die Klage einseitig für erledigt erklärt hat, war die Berufung zurückzuweisen. 7

1. Formelle Wirksamkeit der Nebenkostenabrechnungen 8

An der formellen Wirksamkeit der Nebenkostenabrechnungen bestehen nach Auffassung der Kammer keine Zweifel. Die Kammer hält insofern auch in veränderter Besetzung und unter Berücksichtigung der im Schriftsatz vom 17.10.2013 geäußerten Rechtsansicht der Beklagten uneingeschränkt an den Ausführungen aus dem Hinweisbeschluss vom 18.09.2013, auf welche sie zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug nimmt, fest. 9

2. Materielle Wirksamkeit der Nebenkostenabrechnungen 10

a) Nebenkostenabrechnung 2008/2009 11

aa) Differenz zwischen vereinbarter und tatsächlicher Fläche 12

Bei einer Abweichung von unter 10% ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen (BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 – VIII ZR 261/06 –, juris). Die maßgebliche Wohnfläche (hier 68 m²) ist sodann nach Auffassung der Kammer im Rahmen der Abrechnung ins Verhältnis zur tatsächlichen Gesamtwohnfläche (hier 1.193,49 m²) und nicht ins Verhältnis zu einer mit Blick auf die unzutreffend vereinbarte Wohnfläche bereinigte Gesamtwohnfläche zu setzen. Wenn der Vermieter – wie hier – mit einem oder mehreren Mietern (innerhalb der 10%-Marge) eine kleinere als die tatsächliche Fläche vereinbart hat, ist es sachgerecht, die vereinbarte Fläche zur tatsächlichen ins Verhältnis zu setzen. Hierdurch wird eine Regelung zu Lasten der übrigen Mieter, in deren Mietverträge die richtige Mietfläche wiedergegeben ist, verhindert (vgl. Hinz, WuM 2008, 633). 13

Soweit die Beklagten die Grundstücksgröße bestritten haben, ist dies aus den im Hinweisbeschluss vom 18.09.2013 genannten Gründen nicht hinreichend substantiiert erfolgt. 14

Soweit die Beklagten im Schriftsatz vom 17.10.2013 ins Spiel gebracht haben, dass wegen der Formulierung des Verteilungsschlüssels „Wohn- und Nutzflächen“ die Garagen hinzuzurechnen seien, mithin eine größere Gesamtfläche anzunehmen sei, überzeugt dies nicht. Die Garagen sind nach Ansicht der Kammer nicht zu berücksichtigen, weil sie nicht Teil des hier streitigen Abrechnungsverhältnisses sind. Die Garagen werden mit einer Inklusivmiete separat vermietet und dürfen daher im Rahmen der für die Wohnungen 15

erstellten Abrechnungen keine Berücksichtigung finden (s. zur Frage des Vorwegabzugs unter 2. b) cc))).

bb) Stromkosten

Die Stromkosten sind nicht umlagefähig, da nicht ersichtlich ist, in welchem Umfang Kosten der Heizungsanlage angefallen sind.

Wie im Hinweisbeschluss vom 18.09.2013 ausgeführt, oblag es dem Kläger, die Stromkosten für die Heizungsanlage anzugeben – bzw. notfalls zu schätzen, wenn gesonderte Zähler dafür nicht vorhanden sind (BGH, Versäumnisurteil vom 20.02. 2008 – VIII ZR 27/07 –, juris) – und diese nach der Heizkostenverordnung abzurechnen.

Der Kläger hat auf den Hinweis mitgeteilt, dass eine Ermittlung der Stromkosten nicht möglich sei. Eine Schätzung hat er gleichwohl nicht vorgenommen. Durch die Kammer kann eine solche nicht erfolgen. Der Kammer sind die diesbezüglichen technischen Daten der Heizungsanlage nicht bekannt. Denkbar wäre allenfalls eine prozentuale Berechnung, deren Höhe vom Brennstoffpreis abhängig wäre (Schmidt/Futterer/Lammel, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 7 HeizKV, Rn. 30). Da jedoch insofern jeglicher klägerischer Vortrag fehlt, kommt auch eine solche Schätzung nicht in Betracht.

cc) Grundsteuer

Mit Blick auf die Grundsteuer hält die Kammer an dem Hinweis vom 18.09.2013 nicht fest. Der BGH hat mit Urteil vom 17.04.2013 seine anderslautende Rechtsprechung ausdrücklich aufgegeben. Nunmehr gilt, dass Grundsteuer, die speziell für eine Wohnung erhoben wurde, unmittelbar weitergegeben werden darf. Dies ist hier der Fall. Der vorgelegte Summenbescheid verweist auf 17 Anlagen, aus denen sich die Summe der Abgaben ergibt. Anlage Nr. 12 weist speziell für die hier streitgegenständliche Wohnung die Grundsteuer aus.

Soweit die Beklagten die formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung gerügt haben, weil kein Umlageschlüssel angegeben sei, greift dies nicht durch. Ein Umlageschlüssel musste nicht angegeben werden, da es diesen schlicht nicht gab. Für die formelle Wirksamkeit ist es nur in Ausnahmefällen – ungewöhnlicher Umlageschlüssel – erforderlich, dass der Vermieter den gewählten Umlageschlüssel erläutert (Schmidt/Futterer/Langenberg, § 556, Rn. 339).

Demnach hätte der Kläger die volle im entsprechenden Grundsteuerbescheid ausgewiesene Grundsteuer in Höhe von 179,95 € auf die Beklagten umlegen können. Im Rahmen der korrigierten Abrechnung hat der Kläger jedoch davon abgesehen, diese Kosten vollständig umzulegen, und nur noch 160,05 € geltend gemacht. Hieran muss er sich nun festhalten lassen.

dd) Öltankversicherung

Die Beklagten haben zu Recht beanstandet, dass die Kosten der Öltankversicherung im Rahmen der Heizkostenabrechnung umgelegt wurden. Denn diese Kosten gehören nicht zu den Betriebskosten im Sinn von § 7 Abs. 2 HeizkostenV (vgl. Schmidt/Futterer/Lammel, § 7 HeizKV, Rn. 36; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 10. Januar 1997 – 22 BR 35/96 –, juris).

Allerdings sind die Kosten der Öltankversicherung im Rahmen der allgemeinen Betriebskosten umlagefähig (§ 5 Nr. 1 k) des Mietvertrages iVm § 2 Nr. 13 HeizKV).

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

Der Auffassung der Beklagten, die Öltankversicherung sei ersatzlos zu streichen, da keine ordnungsgemäße Abrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB vorgelegt worden sei, vermag die Kammer nicht zu folgen. Denn bei berechtigten materiellen Einwänden muss der Vermieter eine Korrektur vornehmen in Form der Nachbesserung/Neuberechnung, wobei diese lediglich nicht zur Erhöhung der Nachforderung führen dürfen (vgl. Schmidt/Futterer/Langenberg, § 556 Rn. 397ff.).

Ausgehend von diesen Grundsätzen ergibt sich mit Blick auf die Abrechnung 2008/2009 Folgendes:

28

Kostenart	Umlage- fähig	Um- lage- schlü- ssel	Umlage- summe	Anteil Bekl.	Gesamt- kosten	Von den Beklagt-en zu tragen- de Kosten
Strom	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Wasser	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	4.052,53	230,89
Hausmeister	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	2.454,24	139,83
Grundbesitzhaft- pflicht	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	180,30	10,27
Gebäudeversich- erung	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	2451,62	139,68
Öltankhaftpflicht	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	86,54	4,93
Müllabfuhr	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	1.442,40	82,18
Schmutzwasser	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	3523,22	200,73
Niederschlags- wasser	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	1.674,81	95,42
Treppenhausreinigung	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	2.021	115,14

29

Straßenreinigung	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Grundsteuer	Ja	-----	-----	-----	-----	160,05

Heizkosten (unter Berücksichtigung der korr. Gesamtwohnfläche und Herausrechnung der Öltankversicherung)	535,73 €	30
--	----------	----

Umlagefähige Gesamtkosten	1.714,85 €	31
Von den Beklagten noch zu zahlende Nebenkosten	135,23 €	

b) Nebenkostenabrechnung 2009/2010 32

aa) Stromkosten/Grundsteuer/Öltankversicherung 33

Hier gilt das zur Nebenkostenabrechnung 2008/2009 Gesagte entsprechend. 34

bb) Weitere Einwände gegen die Heizkostenabrechnung 35

Mit Blick auf den Einwand der Beklagten, der Heizölverbrauch stehe nicht fest, hat die Kammer die Zeugin U vernommen. Die Kammer hat aufgrund der überzeugenden und glaubhaften Aussage der Zeugin keine Zweifel daran, dass die Bestimmung ordnungsgemäß erfolgt ist. 36

Der Einwand der Beklagten, dass das Gebäude die Kriterien der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllt, weshalb im Rahmen der Heizkostenabrechnung 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Wohnfläche abzurechnen seien, greift jedoch durch. Denn nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen, gegen welche der Kläger nach Einholung eines Ergänzungsgutachten keine Einwände mehr erhoben hat, steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass das Gebäude die Kriterien der Wärmeschutzverordnung 1994 nicht erfüllt. 37

Soweit die Beklagten, nachdem der Kläger einen Energieausweis für das Gebäude vorgelegt hat, die Ansicht vertreten haben, dass die beheizbare Fläche größer sei als in der Heizkostenabrechnung angegeben, vermag die Kammer dem nicht zu folgen. Denn die im Energieausweis ausgewiesene Gebäudenutzfläche, auf welche sich die Beklagten beziehen, umfasst auch nicht beheizbare Flächen. 38

cc) Vorwegabzug für Hausmeister, Versicherungen u. Regenwasser bzgl. Garagen 39

Soweit die Beklagten geltend gemacht haben, dass die zum Objekt gehörenden 12 Garagen und drei Stellplätze an den Kostenpositionen für Hausmeister, Versicherungen und Abwasser (soweit es sich um Regenwasser handelt) im Wege des Vorwegabzuges zu beteiligen seien, trifft dies zu. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können Betriebskosten, die (anteilig) für Stellplätze anfallen, nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden, die keinen Stellplatz gemietet haben (BGH, Beschluss vom 13.12.2011 – VIII ZR 286/10 –, juris). Nichts anderes kann nach Auffassung der Kammer mit Blick auf Mieter gelten, die eine Garage unter Vereinbarung einer Inklusivmiete angemietet haben. Die Mieter würden doppelt 40

belastet, wenn sie neben der Inklusivmiete noch einmal „versteckt“ in der Nebenkostenabrechnung für die Wohnung Betriebskosten für die Garage zahlen müssten.

Da der Kläger zur Höhe eines möglichen Vorwegabzugs – trotz entsprechender (nicht protokollierter) Hinweise der Kammer in der mündlichen Verhandlung vom 16.11.2016 – keine Angaben gemacht hat, sind die betroffenen Positionen (Hausmeister, Grundbesitzhaftpflicht-, Gebäudeversicherung, Regenwasser) ersatzlos zu streichen. 41

Da die Grundsteuer speziell für die Wohnung erhoben wurde, ist diese Position von dem Vorwegabzug nicht betroffen. 42

dd) Vollwartungsvertrag 43

Insoweit nimmt die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen auf ihre Ausführungen im Beschluss vom 18.09.2013, an denen sie auch in veränderter Besetzung uneingeschränkt festhält, Bezug. 44

ee) Abwasser 45

Soweit die Beklagten im Schriftsatz vom 07.12.2016 ausgeführt haben, dass sie entgegen dem von der Kammer in der mündlichen Verhandlung gegebenen Hinweis hinsichtlich der Abwasserkosten substantiiert Einwände erhoben hätten, mag dies zutreffen, im Ergebnis ändert dies jedoch nichts. Denn die erhobenen Einwände greifen nicht durch. 46

Entgegen der Ansicht der Beklagten ist die Abrechnung unter Berücksichtigung der vom Kläger vorgelegten Belege sowie seiner Erläuterungen im Schriftsatz vom 18.07.2012 nachvollziehbar. Den Abwasserkosten liegen ausschließlich – dem Abflussprinzip entsprechend – Abrechnungen aus dem Jahr 2009/2010 zugrunde. Der Gesamtbetrag wird sodann durch Hinzurechnung der Regenwassergebühr gemäß des Gebührenbescheids der Stadt Bergisch-Gladbach – in der korrigierten Fassung der Nebenkostenabrechnung ist dies entsprechend aufgeschlüsselt – erreicht. 47

Keine Berücksichtigung können jedoch die im Rahmen der Abwasserkosten „versteckt“ geltend gemachten Straßenreinigungsgebühren finden (vgl. insoweit den Hinweis der Kammer vom 18.09.2013). 48

Ausgehend von diesen Grundsätzen ergibt sich mit Blick auf die Abrechnung 2009/2010 Folgendes: 49

Kostenart	Umlage- fähig	Um- lage- schlü- ssel	Umlage- summe	Anteil Bekl.	Gesamt- kosten	Von den Beklag- ten zu tragen- de Kosten
Strom	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Wasser	Ja		1.193,49 m2	68 m2	3.669,28	209,06

 50

Hausmeister	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Grundbesitzhaftpflicht	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Gebäudeversicherung	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Öltankhaftpflicht	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	86,59	4,93
Müllabfuhr	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	1.494	85,12
Schmutzwasser	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	4.968,27	283,07
Niederschlagswasser	Nein	-----	-----	-----	-----	-----
Treppenhausreinigung	Ja	m2	1.193,49 m2	68 m2	1.956	111,44
Straßenreinigung	Nein	m2	1.193,49 m2	68 m2	63	3,58
Grundsteuer	Ja	-----	-----	-----	-----	160,05

Heizkosten (70 % Verbrauch, 30 % sowie unter Berücksichtigung der korr. Gesamtwohnfläche und Herausrechnung der Öltankversicherung)	482,25 €	51
---	----------	----

Umlagefähige Gesamtkosten	1.335,92 €	52
Von den Beklagten noch zu zahlende Nebenkosten	195,92 €	

3. Betriebskostenvorauszahlung – Erledigungserklärung 53

Soweit der Kläger hinsichtlich der erstinstanzlich begehrten Nebenkostenvorauszahlungen die Klage einseitig für erledigt erklärt hat, war die Berufung zurückzuweisen. 54

Wie im Hinweisbeschluss vom 18.09.2013 ausgeführt, bestand kein zulässiges und begründetes Klagebegehren, welches sich durch das vom Kläger behauptete Erledigungsereignis – Eintritt der Abrechnungsreife – erledigt hat. 55

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO.	56
III.	57
Gründe für eine Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Zulassung der Revision ist auch nicht i.S.d. § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich, da nicht über streitige oder zweifelhafte Rechtsfragen zu entscheiden war.	58
Streitwert für das Berufungsverfahren: 1.286,58 €	59