Landgericht Wuppertal, 17 O 108/10

Datum:	31.05.2012
Gericht:	Landgericht Wuppertal
Spruchkörper:	17. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	17 O 108/10
ECLI:	ECLI:DE:LGW:2012:0531.17O108.10.00

Nachinstanz:	Oberlandesgericht Düsseldorf, I-24 U 115/12
Sachgebiet:	Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 11.594,76 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22.12.2009 sowie vorgerichtliche Anwalts- und Kopierkosten in Höhe von 854,27 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 08.09.2010 zu zahlen.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger weitere 12.640,15 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.01.2009 aus 6.487,39 € und aus 12.640,15 € seit dem 03.02.2011 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand 1

Die Parteien streiten um Betriebskostennachzahlungen für das Jahr 2005, 2006, 2007 und 2008. 2

3

Die Beklagte ist Mieterin zweier Gewerbeeinheiten im Objekt L-Straße in V. Mit Mietvertrag vom 20.10.2003 mietete sie von dem Kläger zunächst eine 300 m² große Lagerfläche im ersten Obergeschoss des Anwesens (wegen der Einzelheiten des Mietvertrages wird auf die Anlage K1, Bl. 11 ff. d.A., verwiesen). Ab dem 01.10.2005 mietete die Beklagte in demselben Objekt im zweiten Obergeschoss eine weitere, ebenfalls 300 m² große Lagerfläche (wegen der Einzelheiten der vertraglichen Regelungen wird auf die Vereinbarung vom 30.09.2005, Anlage K 2, Bl. 19 d.A. Bezug genommen).

Am 20.11.2006 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten unter Berücksichtigung der von ihr geleisteten Vorauszahlungen die Betriebskosten für das Kalenderjahr 2005 ab, wobei die Abrechnung jeweils getrennt für das erste und das zweite Obergeschoss erfolgte. Danach ergab sich für das erste Obergeschoss ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 4.992,62 € und für das zweite Obergeschoss ein Nachzahlungsbetrag von 1.102,39 € (vgl. Bl. 20 und Bl. 21 d.A.). 4

Unter dem 10.12.2007 erteilte der Kläger eine entsprechende Abrechnung für das Kalenderjahr 2006. Danach ergab sich für das erste Obergeschoss ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 4.179,39 € und für das zweite Obergeschoss ein Nachzahlungsbetrag von 3.623,30 € (vgl. Bl. 22 und Bl. 23 d.A.). 5

Da das Amtsgericht Wuppertal in einem von dem Kläger gegen einen anderen Mieter geführten Rechtsstreit (Az.: 94 C 26/07) entschieden hatte, dass aufgrund einer nicht ordnungsgemäß erfolgten Verbrauchsmessung die Heizkosten gemäß § 12 Heizkostenverordnung um 15 % reduziert werden müssen, kürzte der Kläger nachträglich auch die in den oben genannten Betriebskostenabrechnungen enthaltenen Heizkosten entsprechend. Die für den Kläger tätige Hausverwaltung, die Firma C, machte daraufhin im Schreiben vom 29.05.2008 für die Jahre 2005 und 2006 noch einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von insgesamt 13.354,32 € geltend (vgl. Bl. 24 d.A.). 6

Auf den Einwand der Beklagten, wonach Kosten für Frischwasser nicht auf sie umgelegt werden könnten, da in den von ihr benutzen Räumlichkeiten – was unstreitig ist – keine Möglichkeit zur Wasserentnahme besteht, berichtigte der Kläger die Betriebskostenabrechnungen erneut und machte unter Vorlage der Abrechnungen vom 22.10.2009 insgesamt 12.401,02 € geltend, und zwar 7

für das Jahr 2005 8

für den Lagerraum im ersten Obergeschoss (Bl. 28 d.A.)	4.337,47 €	9
für den Lagerraum im zweiten Obergeschoss (Bl. 30 d.A.)	924,90 €	10
und für das Jahr 2006		11
für den Lagerraum im ersten Obergeschoss (Bl. 29 d.A.)	3.818,37 €	12
für den Lagerraum im zweiten Obergeschoss (Bl. 31 d.A.)	3.320,28 €	13
	12.401,02 €	14

Nachdem die Heizungsanlage zwischenzeitlich mit Wärmemengenzählern ausgestattet worden war, erteilte der Kläger unter dem 16.12.2008 für das Kalenderjahr 2007 die Betriebskostenabrechnung mit einer gesonderten Heizkostenabrechnung. Für das Kalenderjahr 2008 erstellte er die Abrechnung über die Betriebs- und Heizkosten am 15

28.07.2010. Ausweislich dieser Abrechnungen ergibt sich für beide Etagen ein weiterer Nachzahlungsbetrag in Höhe von 12.888,91 €:

für das Jahr 2007		16
für den Lagerraum im ersten Obergeschoss (Bl. 84 d.A.)	3.511,61 €	17
für den Lagerraum im zweiten Obergeschoss (Bl. 87 d.A.)	2.975,78 €	18
für das Jahr 2008		19
für den Lagerraum im ersten Obergeschoss (Bl. 90 d.A.)	3.440,36 €	20
für den Lagerraum im zweiten Obergeschoss (Bl. 93 d.A.)	2.961,16 €	21
	12.888,91 €	22

Im Schreiben vom 21.12.2009 sprach der Kläger der Beklagten hinsichtlich der Nachzahlungen für die Betriebskosten für 2005 und 2006 die Mahnung aus. Mit Schreiben vom 27.01.2009 mahnte der Kläger bei der Beklagten die Zahlung der Nachzahlungen für das Jahr 2007, mithin 6.487,39 €, an. 23

Der Kläger meint, die Beklagte schulde unter Berücksichtigung der korrigierten Betriebskostenabrechnungen einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von insgesamt 25.289,93 €. Er ist der Ansicht, sämtliche in den Betriebskostenabrechnungen genannten Posten seien umlagefähig; die jeweils angewandten Umlageschlüssel seien zulässig und angemessen. 24

Der Kläger behauptet, die Beklagte habe die vermieteten Räumlichkeiten entsprechend geheizt, da sich nur so die abgelesenen Verbrauchswerte erklären ließen. Hinsichtlich der anteilig umgelegten Hausmeisterkosten verweist der Kläger auf den vorliegenden Hausmeistervertrag vom 02.12.2004 (Anlage B1, Bl. 51 f. d.A.). Er behauptet, dieser nehme lediglich solche Aufgaben wahr, die typisch für Hausmeisterdienste seien, insbesondere kümmere er sich um die Sauberkeit des Objekts. 25

Nachdem der Kläger in der Anspruchsbegründungsschrift zunächst aus den Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2005 und das Jahr 2006 einen Nachzahlungsbetrag von 12.401,02 € begehrt hatte, hat er die Klage nach dem ersten Verhandlungstermin unter Vorlage der Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 im Schriftsatz vom 26.01.2011 (Bl. 81 ff. d.A.) erhöht. 26

Der Kläger beantragt nunmehr, 27

1. 28

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 12.401,02 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.12.2009 sowie vorgerichtliche Anwalts- und Kopierkosten in Höhe von 854,27 € nebst Zinsen in Höhe von acht Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit (08.09.2010) zu zahlen, 29

2. 30

die Beklagte zu verurteilen, an ihn weitere 12.888,91 € nebst 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.01.2009 aus 6.487,39 € und aus 6.401,52 € seit Rechtshängigkeit (03.02.2011) zu zahlen. 31

Die Beklagte beantragt, 32

die Klage abzuweisen. 33

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen fehlerhaft seien. Insbesondere seien die in den Betriebskostenabrechnungen zugrunde gelegten Verteilerschlüssel weder vertraglich vereinbart noch später hinreichend erläutert worden. Im Übrigen seien für einzelne Posten die Verteilerschlüssel auch nicht angemessen. Dies betreffe insbesondere die Kosten für die Brandschutzanlage und den Aufzug. 34

Darüber hinaus seien bei den angesetzten Betriebskosten für den Aufzug auch Kosten für die Instandsetzung enthalten, welche prinzipiell nicht umlagefähig seien. 35

Die Beklagte bestreitet weiter, dass die angesetzten Kosten für die Heizung der Räumlichkeiten korrekt ermittelt worden seien, da die Räumlichkeiten in dem streitgegenständlichen Zeitraum von ihr praktisch nicht geheizt worden seien. Dies belege, so die Beklagte, dass die Heizungsanlage defekt gewesen sei. 36

Nach Ansicht der Beklagten können auch die abgerechneten Schmutzwasserkosten nicht auf sie umgelegt werden, da – was unstreitig ist – eine entsprechende Umlage für Frischwasser nach der korrigierten Fassung der Abrechnung gerade nicht erfolge. 37

Die Beklagte behauptet, dass ein Hausmeister für das Objekt nicht erforderlich sei, da die Arbeiten auch von einer „400-Euro-Kraft“ erledigt werden könnten. Im Übrigen erledige der Hausmeister auch Instandhaltungs- oder Reparaturarbeiten. Zudem sei der von dem Kläger angestellte Hausmeister seinen Aufgaben nicht hinreichend nachgekommen. 38

Die Parteien haben sich im Rahmen eines Zwischenvergleichs in der mündlichen Verhandlung vom 23.09.2010 darauf verständigt, das Ergebnis des Sachverständigengutachtens, welches nach Einschätzung der Beklagten im Rahmen des damals anhängigen Parallelverfahrens vor dem Amtsgericht Wuppertal (Az.: 97 C 183/10) zur Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage eingeholt werden sollte, auf das hiesige Verfahren zu übertragen. Nachdem das Amtsgericht Wuppertal am 06.12.2011 in dem dortigen Verfahren ein Urteil erlassen hat, ohne ein solches Sachverständigengutachten einzuholen, ist dem hiesigen Verfahren auf Antrag des Klägers Fortgang gegeben worden. 39

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die Ausführungen der Parteien in den bei Gericht eingereichten Schriftsätzen nebst Anlagen die beigezogenen Akte des Amtsgerichts Wuppertal (Az.: 97 C 183/10) sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlungen vom 23.09.2010 und vom 19.04.2012 verwiesen (Bl. 76 f. und 130 f. d.A.). 40

Entscheidungsgründe 41

I. 42

Die zulässige Klage ist weit überwiegend begründet. 43

1. 44

Dem Kläger steht für die Jahre 2005 und 2006 sowie für die Jahre 2007 und 2008 aufgrund des Mietvertrages in Verbindung mit den erteilten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen ein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 11.594,76 € und 12.640,15 € zu. 45

46

a.

Die Parteien sind durch den Mietvertrag über gewerbliche Räume vom 20.10.2003 und die ergänzende Vereinbarung vom 30.09.2005, in der auf die Regelungen des ersten Mietvertrages Bezug genommen wird, miteinander verbunden. 47

Die hier streitgegenständlichen Betriebskosten sind – mit Ausnahme der Schmutzwasserkosten – wirksam auf die Beklagte als Mieterin umgelegt worden. 48

Die Umlage von Betriebskosten bedarf auch bei Mietverträgen über Gewerberäume einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung. Diese liegt für sämtliche von dem Kläger geltend gemachten Betriebskosten mit der Regelung in § 4 Ziff. 3 des Mietvertrages vor. Dort werden unter anderem ausdrücklich genannt: Allgemeinstrom, Grundsteuer, Kosten der Wasserversorgung und Entsorgung, Kosten der Entwässerung (Regenwasser), Reinigung des Gebäudes und der Flächen, Versicherungsbeiträge, Feuerlöschereinrichtungen, Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung des Aufzuges, Verwaltungskosten bis zur Höhe von 4 % der Nettomiete, Hauswart sowie die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Heizungs- und Warmwasseranlage. 49

Auch die Verwaltungskosten sind in dem geltend gemachten Umfang umlagefähig. Da es sich hier um gewerbliche Räume handelt, ist aufgrund der individualvertraglichen Vereinbarung im Mietvertrag auch die Umlage der Verwaltungskosten zulässig. Die hier vereinbarte Umlage von 4 % der Nettomiete ist im Rahmen der Verkehrssitte und unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben auch in dem hier vereinbarten Umfang zulässig (vgl. für die Zulässigkeit einer in etwa gleich hohen Umlage von 3 % der jeweiligen Bruttomiete bei Gewerberaum, OLG Hamburg, Urt. v. 06.02.2002, Az.: U 145/99, zitiert nach juris). 50

Unter Berücksichtigung des unstreitigen Vorbringens der Parteien zum Wasserverbrauch ist die Beklagte hingegen nicht verpflichtet, die Kosten für die Wasserentsorgung („Schmutzwasser“) anteilig zu tragen. Dies ist Ergebnis der Auslegung der Vereinbarung in § 4 Ziff. 3 des Mietvertrages (§§ 133, 157 BGB). Obwohl dort die Kosten der Wasserversorgung und Entsorgung vollständig auf den Mieter umgelegt werden, ergibt sich aus dem Zusatz am Ende der Klausel (zumindest für verbrauchsabhängige Betriebskosten), dass nur die Betriebskosten abgerechnet werden, die tatsächlich anfallen. Da in den Räumlichkeiten unstreitig keine Entnahmemöglichkeit für Frischwasser vorhanden ist, kann letztlich dort auch kein Abwasser bzw. Schmutzwasser angefallen sein. Jedenfalls hat der Kläger keine besonderen Umstände vorgetragen, weshalb die Beklagte hier ausnahmsweise dennoch mit den Kosten für Schmutzwasser anteilig belastet werden soll, zumal die Kosten für die Entwässerung („Regenwasser“) gesondert geltend gemacht werden. 51

b. 52

Der Anspruch auf Nachzahlung der Betriebskosten ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang auch fällig. Insbesondere leiden die streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen – zumindest nach den ergänzenden Erläuterungen des Klägers im gerichtlichen Verfahren – nicht mehr an formellen Mängeln. 53

Damit Betriebskostenabrechnungen fällig werden, müssen sie formell ordnungsgemäß sein (BGH NJW 2007, 1059, 1060). Dies setzt voraus, dass die Abrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB genügt. Danach ist eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der jeweils zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, 54

die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters erforderlich (BGH, NJW 2008, 2258). Im Ergebnis schuldet der Vermieter eine verständliche Abrechnung, die es dem Mieter ermöglicht, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, wobei bei der

Vermietung von Geschäftsräumen zugunsten des Vermieters davon auszugehen ist, dass der Mieter über entsprechende rudimentäre betriebswirtschaftliche Kenntnisse verfügt. 55

Entgegen der Auffassung der Beklagten steht der Ordnungsgemäßheit der Abrechnung nicht entgegen, dass sich aus dem Mietvertrag der jeweilige Umlageschlüssel für die einzelnen Betriebskostenarten nicht ergibt. 56

Das Gericht verkennt nicht, dass der Mietvertrag (insbesondere in § 4 Ziff. 3) keine näheren Erläuterungen zu den jeweils anzuwendenden Verteilerschlüsseln enthält. Allerdings lässt sich aus den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen (d.h. aus den korrigierten Abrechnungen vom 22.10.2009 für die Jahre 2005 und 2006 sowie den Abrechnungen vom 16.12.2008 für 2007 und vom 28.07.2010 für 2008) anhand der Rubrik „verteilt nach“ grundsätzlich ablesen, welcher Verteilerschlüssel – „Wohnfläche nach Zeit“, „Gewerbeeinheit“ oder „Aufzug“ – für die jeweilige Betriebskostenart Anwendung findet. Den angewandten Verteilerschlüssel hat der Kläger jedenfalls im gerichtlichen Verfahren später hinreichend konkretisiert. 57

Der Vermieter ist, wenn - wie hier - eine vertragliche Vereinbarung des genauen Umlageschlüssels fehlt, gemäß §§ 315, 316 BGB berechtigt, einen angemessenen Verteilerschlüssel zu wählen, sofern und soweit die Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen der §§ 138, 242 BGB sowie die Vorgaben der §§ 305 ff. BGB beachtet werden. Dabei finden entgegen der Ansicht der Beklagten die §§ 556, 556a BGB auf die Gewerberaummiete keine Anwendung (§ 578 BGB). Auch eine analoge Anwendung ist nach zutreffender Ansicht nicht gerechtfertigt (LG Köln, Urteil vom 26.04.2007, Az.: 27 O 284/05, zitiert nach juris, Rn. 28). 58

Jedenfalls nach der Erläuterung der einzelnen Verteilerschlüssel im Schriftsatz vom 05.07.2010 (Bl. 58 ff. d.A.) bestehen keine Bedenken mehr an der formellen Ordnungsgemäßheit der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen. 59

Vorliegend ist überwiegend nach dem Produkt aus Quadratmetern multipliziert mit der Mietzeit, mithin nach dem Verhältnis der genutzten Quadratmeter, abgerechnet worden, was von der Beklagten auch nicht weiter angegriffen worden ist. 60

Die Kosten für den Aufzug sind unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse vor Ort, d.h. der jeweiligen Nutzungsmöglichkeit, unter den Mietern verteilt worden, die Zugang zum Fahrstuhl haben und insofern direkt von dieser Einrichtung profitieren. Dies ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Grundsätze ebenfalls nicht zu beanstanden. Zwar wird im Allgemein die Umlage nach Flächen bei Gewerbemieträumen als üblich und angemessen angesehen. Allerdings besteht auch im Gewerbemietverhältnis ein Bedürfnis zur Differenzierung bei der Umlage der Betriebskosten, wenn – wie hier bei einem Aufzug – in verschiedenen Nutzeinheiten deutlich höhere Kosten als in anderen entstehen. 61

Die Verwaltungs- und Heizkosten sind im Wesentlichen verbrauchsabhängig umgelegt worden. Hiergegen hat sich die Beklagte auch nicht gewendet. Hinsichtlich der Heizkosten versteht sich dies von selbst. Für die Verwaltungskosten ergibt sich der Verteilerschlüssel bereits aus dem Mietvertrag (vgl. dort § 4 Ziff. 3 "in Höhe von 4 % der Nettomiete"). 62

63

Inhaltlich nicht zu beanstanden ist auch der Verteilerschlüssel für die Kosten der Brandmeldeanlagen, da im Gewerberaummietrecht nicht zwingend nach Quadratmetern abgerechnet werden muss (vgl. § 556a BGB), sondern auch eine Abrechnung nach Nutzungseinheiten erfolgen kann. Insofern ist nicht zu beanstanden, dass der Kläger hier nicht nach Fläche, sondern nach „Gewerbeeinheit“ die Kosten umgelegt hat.

c. 64

Die von der Beklagten beanstandeten inhaltlichen Fehler der Betriebskostenabrechnungen liegen bis auf einzelne Ausnahmen nicht vor. 65

(1) 66

Hinsichtlich der in die Abrechnung eingestellten Hausmeisterkosten ergibt sich aus dem zur Akte gereichten Hausmeistervertrag nicht, dass diesem auch Verwaltungstätigkeiten übertragen worden sind. Dort ist allein geregelt, dass die Tätigkeit eines Hausmeisters für einen Bruttolohn von 1.500,00 € bei einer Arbeitszeit von 37 Stunden pro Woche geschuldet ist (Bl. 51 d.A.). Bereits aus dem eigenen Vorbringen der Beklagten lässt sich nicht entnehmen, ob und inwiefern der Hausmeister in den streitgegenständlichen Abrechnungsjahren einzelne Verwaltungstätigkeiten durchgeführt haben soll, die unzulässigerweise mit der 67

Hausmeistervergütung abgegolten worden sind. 68

Darüber hinaus lässt sich auch nicht feststellen, dass die in die Abrechnung eingesetzten Hausmeisterkosten ganz oder teilweise deshalb nicht umlagefähig sind, weil der Kläger gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat. Diesbezüglich wäre es Sache der Beklagten gewesen, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot konkret darzulegen und zu beweisen. Insofern wäre es erforderlich gewesen, dass die Beklagte vorträgt, dass für das konkrete Objekt die dem Hausmeister übertragenen Tätigkeiten anderweitig deutlich günstiger hätte in Auftrag gegeben werden können, wobei allgemeine Ausführungen, insbesondere eine Bezugnahme auf die Durchschnittswerte des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes nach zutreffender Ansicht nicht ausreichen (vgl. BGH, Urteil vom 11.08.2010, Az.: VII ZR 45/10, zitiert nach juris). Gleiches gilt für die Vorlage pauschal gehaltener Angebote einzelner gewerblicher Firmen, die Hausmeistertätigkeiten übernehmen. Soweit sich aus diesen Stundenlohnsätze von 24,00 € netto ergeben (Anlage B 7, Bl. 120 d.A.), würde der Gesamtpreis unter Zugrundelegung einer 37-stündigen Wochenarbeitszeit erheblich über dem von dem Kläger in Ansatz gebrachten Monatslohn von 1.500,00 € brutto liegen. 69

Auch genügt der Hinweis der Beklagten, dass ab dem Jahr 2009 deutlich geringere Hausmeisterkosten angefallen sind, nicht der Darlegungslast der Beklagten. Ohne die Nennung weiterer Umstände (z.B. der konkreten Beschreibung der zu erledigenden Tätigkeiten, des Umfangs der Arbeiten etc.) lassen sich die Ausführungen der Beklagten nicht einordnen. Demgegenüber hat der Kläger die Kostenreduktion nachvollziehbar damit begründet, dass nunmehr ein neuer Hausmeister mit einem geringeren Tätigkeitsumfang beschäftigt worden ist, der einen Teil der früheren Arbeiten auf Basis eines 400-Euro-Jobs erledigt. Weiterer substantiierter Vortrag der Beklagten zur Unwirtschaftlichkeit der früheren Hausmeisterkosten ist hierauf nicht erfolgt. 70

Soweit die Beklagte vorgetragen hat, der Hausmeister sei seinen Pflichten nicht ordnungsgemäß nachgekommen, weil er lediglich Bier getrunken und Würstchen gegrillt 71

habe, sind entsprechende Einwendungen bereits aus rechtlichen Gründen unbeachtlich, da diese Umstände allenfalls einen Mangel der Mietsache begründen, der eine Mietminderung rechtfertigt. Solche Umstände berechtigen den Mieter jedoch nicht, dies gegenüber dem Ansatz der – tatsächlich angefallenen – Hausmeisterkosten in der Betriebskostenabrechnung entgegen zu halten.

(2) 72

Soweit die Beklagte einwendet hat, ein Ablese- oder Messfehler der Heizung bzw. der Verbrauchsmessung liege vor, ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Kläger für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2005 und 2006 bereits einen 15%-igen Abschlag vorgenommen hat. Ein darüber hinaus gehender Abschlag ist nicht berechtigt. Zwar ist denkbar, dass bis zum Jahr 2006 die entsprechende Einrichtung nicht ordnungsgemäß funktioniert hat. Allerdings ist wegen des Verhältnisses der ab dem Jahr 2007 neben den Grundkosten in Ansatz gebrachten Verbrauchsmengen davon auszugehen, dass lediglich ein geringer Gasverbrauch vorgelegen hat (vgl. hierzu exemplarisch die Heizkostenabrechnung für 2007, wonach Kosten für den Gasverbrauch für eine Etage in Höhe von 40,54 € in Ansatz gebracht worden sind, Bl. 88 d.A.). Soweit die Beklagte vorgetragen hat, sie habe die Heizung in den streitgegenständlichen Räumen praktisch nicht genutzt (sondern allenfalls die sog. Frostwächterstellung sei eingestellt worden), steht dies insofern auch nicht im Widerspruch zu den in Ansatz gebrachten Verbrauchswerten. Schließlich verbraucht eine Heizungsanlage, insbesondere in einem strengen Winter, wenn die Temperaturen deutlich unter 0 °C liegen, auch in der Frostwächterstellung eine nicht unerhebliche Menge an Gas. 73

Für die Betriebskostenabrechnung für 2007 und 2008 existieren nach dem Einbau von Wärmemengenzählern ausführliche Heizkostenabrechnungen. Die hiergegen gerichteten pauschalen Einwendungen der Beklagten haben vor diesem Hintergrund keinen Erfolg. 74

Wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen der Heizungsanlage kann letztlich auch mit Hilfe eines Sachverständigen nachträglich nicht mehr überprüft werden, inwiefern die Heizungsanlage in den Jahren 2005 und 2006 fehlerhaft gewesen ist. 75

(3) 76

Soweit die Beklagte hinsichtlich der Aufzugskosten beanstandet, dass auch Reparaturkosten umgelegt worden seien, greifen deren Einwendungen nicht durch, da in den vorgelegten Rechnungen (Anlage B 4 und B 5, Bl. 55 f. d.A.) lediglich Wartungsarbeiten genannt werden. Demgegenüber ist nicht ersichtlich, inwiefern hier, wie die Beklagte behauptet, auch Reparaturarbeiten durchgeführt worden sein sollen. 77

(4) 78

Ferner ist ein Abzug für den Erwerb von neuen Feuerlöschern in Höhe von 700,00 €, wie von der Beklagten gefordert, nicht angezeigt. Die Wartungs- und Prüfkosten für Feuerlöscher sind grundsätzlich vollständig umlegbar. Dazu zählen neben den eigentlichen Kosten für die jährliche Wartung der Feuerlöscher auch die Kosten für den Austausch der Feuerlöschflüssigkeit bzw. Pulver, die hier durch die neue Lieferung von Feuerlöschern vollzogen worden ist. 79

(5) 80

81

Zu Recht hat die Beklagte jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kosten für die Brandmeldeanlage in den beiden Abrechnung vom 22.10.2008 für das Kalenderjahr 2005 (Bl. 28 d.A. und Bl. 30 d.A.) um ein Schreibversehen handelt. Dort müsste es statt „1.385,41 €“ heißen „1.358,41 €“. Dementsprechend ist für die Räume im ersten Obergeschoss ein Betrag von 10,55 € und für die Räume im zweiten Obergeschoss ein Betrag von 0,67 € in Abzug zu bringen.

(6) 82

Die Berechnung der Verwaltungsgebühren ist entgegen der Ansicht der Beklagten korrekt. Nach der vertraglichen Vereinbarung in § 4 Ziff. 3 beträgt diese 4 % der Jahresnettokaltmiete inklusive Umsatzsteuer. 83

d. 84

Im Einzelnen ergeben sich folgende Nachzahlungsbeträge: 85

Nebenkostenabrechnung 2005 86

1. Obergeschoss 4.208,48 € 87

2. Obergeschoss 895,72 € 88

Nebenkostenabrechnung 2006 89

1. Obergeschoss 3.494,66 € 90

2. Obergeschoss 2.996,57 € 91

Summe: 11.594,76 € 92

Nebenkostenabrechnung 2007 93

1. Obergeschoss 3.511,61 € 94

2. Obergeschoss 2.975,78 € 95

Nebenkostenabrechnung 2008 96

1. Obergeschoss 3.315,98 € 97

2. Obergeschoss 2.836,78 € 98

Summe: 12.640,15 € 99

e. 100

Die Geltendmachung der oben genannten Nachzahlungen ist auch nach Ablauf von einem Jahr nicht ausgeschlossen. Entgegen der Ansicht der Beklagten kommt es hier nicht darauf an, dass die korrigierten Abrechnungen teilweise nicht innerhalb eines Jahres erteilt worden sind. Die Vorschrift des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gilt nur für Wohnraummietverträge (vgl. § 578 BGB). Es handelt sich hierbei auch nicht um eine planwidrige Regelungslücke, die durch eine analoge Anwendung der Norm geschlossen werden müsste (vgl. BGH, NJW 2010, 1065). Im Übrigen ergibt sich auch aus § 4 Ziff. 3 des Mietvertrages nichts Anderes, da dort 101

lediglich geregelt ist, dass über die Betriebskosten jährlich abgerechnet wird, womit lediglich die Dauer des Abrechnungszeitraums, nicht aber eine bestimmte Ausschlussfrist festgelegt wird. Jedenfalls ist der Regelung nicht der Wille der Parteien zu entnehmen, dass mit Ablauf eines Jahres eine Nachforderung von Betriebskosten vollständig ausgeschlossen ist.

f. 102

Der Nachzahlungsanspruch aus den beiden korrigierten Nebenkostenabrechnungen vom 22.10.2009 für das Kalenderjahr 2005 ist auch noch nicht verjährt. 103

Die Verjährungsfrist lief hier mindestens bis zum 09.01.2010 (einschließlich) und wurde an diesem Tag durch den Zugang des Mahnbescheids gehemmt (§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB). 104

Die dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) begann frühestens mit dem Ende des Jahres 2006 gem. § 199 Abs. 1 BGB. Denn erst in diesem Jahr ist der Anspruch entstanden und der Kläger hatte hiervon Kenntnis. 105

Ein Anspruch entsteht im Sinne des § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB, wenn er gerichtlich geltend gemacht werden kann. Hierzu gehört grundsätzlich auch, dass der Anspruch fällig ist (vgl. Palandt/Ellenberger, 71. A., BGB § 199 Rn. 3). Ein Betriebskostennachzahlungsanspruch ist erst mit Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung fällig (vgl. BGH, NJW 2007, 1059, 1060). 106

Hier war die Abrechnung für das Jahr 2005 am 20.11.2006 erstellt worden. Zugunsten der Beklagten wird unterstellt, dass die Abrechnung ihr alsbald, jedenfalls vor Ablauf des Jahres 2006, zugegangen ist. Weiter wird zu ihren Gunsten angenommen (und hierfür spricht auch alles), dass bereits diese Abrechnung formell ordnungsgemäß war und damit Fälligkeit bereits im Jahr 2006 eintrat. 107

Die dreijährige Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB ist hier jedenfalls aufgrund von schwebenden Verhandlungen im Sinne von § 203 BGB für mehr als neun Tage gehemmt gewesen, so dass dieser Zeitraum nicht eingerechnet wird (vgl. § 209 BGB). 108

Ein Verhandeln im Sinne des § 203 BGB liegt vor, wenn der Gläubiger einen Anspruch geltend macht und sodann ein Meinungsaustausch über den Anspruch oder seine tatsächliche Grundlage stattfindet. Dies ist nicht der Fall, wenn der Schuldner sogleich zu erkennen gibt, dass er Verhandlungen ablehnt (vgl. Palandt/Ellenberger, BGB § 203 Rn. 2). 109

Bereits ab dem 26.09.2008, als der Prozessbevollmächtigte der Beklagten Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen erhob und um Übersendung der Kopien für die dort genannten Betriebskosten bat (Bl. 139 f. d.A), schwebten Verhandlungen zwischen den Parteien. Spätestens aber als der Prozessbevollmächtigte der Beklagten im Schreiben vom 27.10.2009 (Bl. 148 d.A.) eine Überprüfung der übersandten Belege ankündigte, fanden entsprechende Verhandlungen über die Nachzahlungen statt, die bis Ende des Jahres 2009 und damit länger als neun Tage andauerten, wie die schriftlich geführte Korrespondenz der Anwälte belegt. 110

2. 111

Der geltend gemachte Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB. Die Beklagte ist seit der Mahnung im Schreiben vom 21.12.2009 mit den Nachzahlungen für 2005 und 2006 sowie seit der Mahnung im Schreiben vom 27.01.2009 mit der Nachzahlung für 2007 in Verzug. 112

113

Insofern hat der Kläger auch Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren in Höhe von 837,52 €.

3. 114

Da die Beklagte im Rahmen der Belegeinsicht um die Übersendung von Kopien für die Abrechnungsunterlagen gebeten hat, steht dem Kläger ein entsprechender Auslagenerstattungsanspruch in Höhe von 16,75 € zu. 115

II. 116

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO. 117

Streitwert bis 28.01.2011: 12.401,02 € 118

Streitwert ab 29.01.2011: 25.289,93 € 119

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE