

Landgericht Münster

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB

- 1. Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, wenn sie u. a. die folgenden Voraussetzungen erfüllt bzw. Angaben erhält (Langenberg in: Schmidt-Futterer, 2013, Mietrecht, § 556, Rdz. 333): a) Die Zusammenstellung der Gesamtkosten, b) die Angabe und ggfls. Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel, c) die Berechnung des Anteils des Mieters und d) den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.**
- 2. Selbst wenn allen Beteiligten klar gewesen sei, dass in dem abzurechnenden Objekt insgesamt lediglich zwei Wohnungen existierten und zwischen den Parteien darüber hinaus vereinbart war, dass die verbrauchsunabhängigen Kosten jeweils hälftig zu tragen sind, rechtfertigt auch dies nicht, die streitgegenständliche Abrechnung als formal ordnungsgemäß anzusehen, wenn die Gesamtkosten nicht angegeben sind.**

LG Münster, Urteil vom 03.12.2013 - 3 S 123/13

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Warendorf vom 27.06.2013 (5 C 952/12) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 2.682,50 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus 1.244,39 € seit dem 01.08.2012 sowie aus weiteren 1.438,11 € seit dem 16.01.2013 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Der Klägerin werden 30% der Kosten des Rechtsstreits auferlegt; die Beklagten tragen 70% der Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin war Vermieterin einer Erdgeschosswohnung, die Beklagten mieteten diese Wohnung. In dem Wohngebäude befanden sich zwei Wohnungen. Erinstanzlich standen Nachzahlungen für insgesamt drei Nebenkostenabrechnungen im Streit. Das Amtsgericht hat die Beklagten ganz überwiegend verurteilt und zu einer gesamtschuldnerischen Zahlung von insgesamt 3.658,60 € nebst gestaffelter Zinsen verpflichtet. Gegenstand dieser Verurteilung war insbesondere auch eine Nachzahlung in Höhe von 1.034,95 €, basierend auf einer Nebenkostenabrechnung von Mai 2012 für den Zeitraum Juli 2010 bis Juni 2011. Auf diese Abrechnung wird ergänzend Bezug genommen (Bl. 26 GA). In ihr enthalten sind Wasserkosten in Höhe von 134,71 € und Gaskosten in Höhe von 1.124,14 €, die jeweils auf einem konkreten verbrauchsabhängigen Ansatz beruhen. Enthalten in dieser Abrechnung ist darüber hinaus eine Vorauszahlung in Höhe von 1.200,00 €. Daneben enthält diese Abrechnung ausschließlich Positionen, die verbrauchsunabhängig abgerechnet worden sind. Die Beklagten bemängeln erstinstanzlich und auch in der Berufungsinstanz die formelle Wirksamkeit dieser Abrechnung und wenden sich ausschließlich gegen die Verurteilung des Amtsgerichts auch insoweit.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts X. vom 27.06.2013 (5 C 952/12) abzuändern und die Klage in Höhe von 1.034,95 € nebst Zinsen abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung hat auch in der Hauptsache ganz überwiegend Erfolg.

Formal ordnungsgemäß ist eine Abrechnung, wenn sie u. a. die folgenden Voraussetzungen erfüllt bzw. Angaben erhält (Langenberg in: Schmidt-Futterer, 2013, Mietrecht, § 556, Rdz. 333):

Die Zusammenstellung der Gesamtkosten,

die Angabe und ggfls. Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel,

die Berechnung des Anteils des Mieters,

den Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Der streitgegenständlichen Abrechnung fehlt es sowohl an der Aufzählung der Gesamtkosten als auch an der Angabe der Umlageschlüssel. Entgegen der

Auffassung des Amtsgerichts, dass dennoch auch insoweit eine Zahlungsverpflichtung der Beklagten gesehen hat, weil allen Beteiligten einerseits klar gewesen sei, dass in dem abzurechnenden Objekt insgesamt lediglich zwei Wohnungen existierten und zwischen den Parteien darüber hinaus vereinbart war, dass die verbrauchsunabhängigen Kosten jeweils hälftig zu tragen sind, rechtfertigt auch dies nicht, die streitgegenständliche Abrechnung als formal ordnungsgemäß anzusehen. Insbesondere greift die Argumentation des Amtsgerichts dahin nicht, dass es ohne Weiteres möglich gewesen sei, allein auf der Grundlage der Abrechnungspositionen durch schlichte Multiplikation mit 2 die Gesamtkosten zu ermitteln. Denn die aufgezeigten Anforderungen an eine formal ordnungsgemäße Abrechnung dienen insbesondere auch dazu, diese auf rechnerische Richtigkeit zu überprüfen. Dies ist aber gerade dann nicht möglich, wenn bereits die Gesamtkosten nicht angegeben sind. Zwar hat der Bundesgerichtshof für einen Sonderfall die Angabe eines Umlageschlüssels für entbehrlich erachtet. Dieser Sonderfall betrifft aber ausschließlich Situationen, insbesondere bei Doppelhaushälften, bei denen beispielsweise Grundsteuern alleine für die insgesamt vermietete Doppelhaushälfte von der Gemeinde in Rechnung gestellt werden. In derartigen Konstellationen mag ein reines „Durchreichen“ ausreichend sein (NZM 2011, S. 581); eine solche Situation liegt aber hier gerade nicht vor. Denn die verbrauchsunabhängigen Kosten, die in der streitgegenständlichen Abrechnung enthalten sind, sind ganz offenkundig für das Gesamtobjekt und nicht ausschließlich für die einzelne Wohnung von den jeweiligen Dienstleistern in Rechnung gestellt worden. Ohne Angabe dieser Gesamtkosten ist eine Kontrolle der Nebenkostenabrechnung auf ihre rechnerische Richtigkeit ausgeschlossen.

Dies führt allerdings nicht dazu, dass die Berufung insgesamt erfolgreich wäre. Denn die verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser und Gas sind ohne Weiteres ausklammerbar mit der Folge, dass diese mit einer Gesamthöhe von 1.258,85 € von den Beklagten entrichtet werden müssen. Abzüglich der geleisteten Vorauszahlung in Höhe von 1.200,00 € verbleibt damit ein Zahlungsanspruch bezogen auf diese Nebenkostenabrechnung in Höhe von 58,85 €.

Damit war das Urteil des Amtsgerichts X. insoweit abzuändern, dass die Beklagten unter Abweisung der Klage und Zurückweisung der Berufung im Übrigen verurteilt werden, an die Klägerin 2.682,50 € zzgl. Zinsen in der gesetzlichen Höhe seit dem 01.08.2012 aus 1.244,39 € und aus weiteren 1.438,11 € seit dem 16.01.2013 zu zahlen. Der Zinsanspruch ergibt sich unter dem Gesichtspunkt des Verzuges.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Bei dieser war zu beachten, dass die Klägerin zwar ursprünglich einen höheren Zahlungsantrag gestellt hatte. Über diesen ist aber nicht mündlich verhandelt worden; darüber hinaus liegt zwischen den beiden Streitwerten auch kein Gebührensprung, womit durch die ursprünglich darüber hinaus geltend gemachte Forderung in Höhe von etwa 250,00 € keine weiteren zusätzlichen Gebühren angefallen sind. Deswegen war es gerechtfertigt, die Kosten für die erste Instanz anhand des jeweiligen Obsiegens und Unterliegens bezogen auf etwa 3.700,00 € zu bemessen und der Klägerin mithin 30% und den Beklagten 70% als Gesamtschuldner aufzuerlegen. Die Kosten der Berufungsinstanz waren von der Klägerin insgesamt zu tragen, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11 ZPO.