

Landgericht Bonn, Az. 6 S 75/08, Urteil vom 22.02.2010

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 12.03.2008 – 6 C 125/07 – teilweise abgeändert und unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Klägers wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Auf die Widerklage hin wird der Kläger verurteilt, das Kautionsparbuch bei der X-Bank an die Beklagten heraus und die Verwendung frei zu geben. Ferner wird der Kläger verurteilt, an die Beklagten 51,01 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.04.2007 zu zahlen. Im Übrigen wird die Widerklage abgewiesen.

Die Anschlussberufung der Beklagten gegen das vorgenannte Urteil des Amtsgerichts Bonn wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei darf die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet. Hinsichtlich der Verurteilung zur Herausgabe und Freigabe des Kautionsparbuchs darf der Kläger die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit in Höhe von 7.500,00 Euro abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Die Revision wird zugelassen, soweit die Kammer die Berufung des Klägers gegen die Abweisung seiner Klage sowie gegen seine Verurteilung zur Herausgabe und Freigabe des Kautionsparbuchs zurückgewiesen hat. Im Übrigen wird die Revision nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Der Kläger vermietete mit Mietvertrag die streitgegenständliche Wohnung an die Beklagten. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses führte er Schönheitsreparaturen in dem Objekt durch. Die hierfür nach seinem Vortrag erforderlichen Kosten verlangt er – teilweise nach der Quotenabgeltungsklausel in dem Mietvertrag anteilig – nebst Zinsen von den Beklagten erstattet. Diese wenden sich umfassend gegen den Anspruch. Insbesondere meinen sie, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf sie unwirksam gewesen sei.

Ferner verlangen die Beklagten widerklagend von dem Kläger die Rückzahlung sämtlicher Nebenkostenvorauszahlungen, die sie in den Jahren 2004 bis 2007 geleistet haben. Sie hatten in diesem Zeitraum 10.200,00 Euro an den Kläger geleistet; aufgrund eines Rechenfehlers in der Klageerwiderung (für 2005 haben sie 2.020,00 Euro angesetzt statt 4 Monate x 255,00

Euro = 1.020,00 Euro) verlangen sie insoweit 11.200,00 Euro nebst Zinsen zurück. Sie sind der Auffassung, dass die Nebenkostenabrechnungen für diese Jahre in vielfacher Hinsicht fehlerhaft und insgesamt formell unwirksam seien. Schließlich verlangen die Beklagten von dem Kläger widerklagend die Herausgabe und Freigabe des Kautionssparbuchs.

In erster Instanz haben die Beklagten darüber hinaus zunächst widerklagend Auskunft über die Anlage und die Höhe der Kaution verlangt. Mit Schriftsatz vom 22.01.2008 haben sie den Widerklageantrag sodann in der Hauptsache für erledigt erklärt. Der Kläger hat sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und den Kläger auf die Widerklage hin verurteilt, an die Beklagten 5.523,74 Euro nebst Zinsen zu zahlen sowie das Kautionssparbuch heraus- und freizugeben. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage und die Widerklage abgewiesen.

Mit seiner Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Klagebegehren in vollem Umfang weiter. Ferner beantragt er, die Widerklage insgesamt abzuweisen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung der klägerischen Berufung und verfolgen ihrerseits im Wege der Anschlussberufung ihr erstinstanzliches Widerklagebegehren weiter, allerdings mit Ausnahme des in erster Instanz abgewiesenen Antrags auf Feststellung der Erledigung des Antrags auf Auskunft über die Anlage und Höhe der Kaution. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Anschlussberufung. Die Parteien tragen in zweiter Instanz umfangreich ergänzend und vertiefend zu ihrem jeweiligen Begehren vor.

Die Kammer hat auf die mündliche Verhandlung vom 02.07.2009 zunächst mit Beschluss vom 23.07.2009 Hinweise erteilt. Weitere ergänzende Hinweise hat die Kammer mit den Beschlüssen vom 09.12.2009 und vom 28.01.2010 erteilt. In dem Termin vom 22.02.2010 haben die Parteien nochmals mündlich verhandelt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die in beiden Instanzen gewechselten Schriftsätze, die zu den Akten gereichten Urkunden und Unterlagen sowie die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts Bonn in dem Urteil vom 12.03.2008 ergänzend Bezug genommen.

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig, aber nur teilweise begründet.

1.

Soweit das Amtsgericht die Klage abgewiesen hat, ist die Berufung des Klägers unbegründet. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Höhe von 5.310,98 Euro. Denn die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oblag nicht den Beklagten, sondern dem Kläger. Eine Abwälzung dieser grundsätzlich den Vermieter treffenden Pflicht auf die Beklagten war nicht wirksam erfolgt, denn die Klausel in § 16 des Mietvertrags verstößt gegen das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, soweit darin vorgesehen ist, dass nicht ohne vorherige Zustimmung der Vertragspartner von einer üblichen Ausführungsart abgewichen werden darf (AG Elmshorn, WuM 2009, 344; AG Reinbek, ZMR 2008, 217).

Die Klausel entspricht allerdings nicht derjenigen, über die der Bundesgerichtshof in dem Urteil vom 28.03.2007 – VIII ZR 199/06 – (NJW 2007, 1743) zu entscheiden hatte; dort ging es um die Zustimmungspflicht zu einer Abweichung von der bisherigen Ausführungsart. Jedoch ist auch die vorliegende Klausel nicht zulässig. Zunächst enthält sie keine näheren Angaben dazu, wann eine Ausführungsart "üblich" ist und wann nicht. Die Klausel ist insofern intransparent. Ein gewissenhafter Mieter, der nicht vertragsbrüchig werden will, müsste im Zweifel zu seiner Absicherung bei jeder (zumindest bei jeder nicht evident "üblichen") Ausführungsart die Zustimmung des Vermieters einholen (vgl. AG Elmshorn, WuM 2009, 344). Entscheidend ist darüber hinaus, dass der Mieter nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht im Rahmen von allgemeinen Geschäftsbedingungen zu einer bestimmten Farbwahl verpflichtet werden kann, soweit dies auch die Zeit während des laufenden Mietverhältnisses betrifft, da ihn dies unangemessen benachteiligt. Denn hierdurch wird der Mieter in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht (BGH NZM 2009, 903 m.w.N.). Die vorliegende Klausel lässt sich aber nicht so verstehen, dass die "übliche Ausführungsart" nur den Zustand der Wohnung bei Rückgabe betreffen soll. Wenn daher der Mieter zu einer "unüblichen Ausführungsart" – etwa der Verwendung einer ungewöhnlichen Wandfarbe – auch während des laufenden Mietverhältnisses der Zustimmung des Vermieters bedarf, benachteiligt ihn dies unangemessen. Damit ist die gesamte Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam; eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klausel kommt nicht in Betracht (vgl. BGH a.a.O.).

Demgemäß kommt eine Erstattung der Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen von vornherein nicht in Betracht, ohne dass der tatsächliche Renovierungsbedarf näher aufgeklärt werden müsste. Da der Kläger sein Klagebegehren lediglich auf die unterlassenen Schönheitsreparaturen und nicht etwa auf darüber hinausgehenden Schadensersatz wegen einer Beschädigung der Mietsache stützt, kann die Klage insgesamt keinen Erfolg haben.

2.

Hinsichtlich der Widerklage auf Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungen für die Abrechnungsjahre 2004 bis 2007 ist die Berufung des Klägers weitgehend begründet, da die Widerklage insoweit weitgehend unbegründet ist. Zunächst ist festzuhalten, dass die Beklagten lediglich 10.200,00 Euro an Vorauszahlungen an den Kläger geleistet haben, sodass die Widerklage in Höhe von 1.000,00 Euro von vornherein unzulässig ist. In Höhe der verbleibenden 10.200,00 Euro besteht weitgehend kein Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen, da (jedenfalls) in dieser Höhe Nebenkosten angefallen sind, über die der Kläger auch formell ordnungsgemäß abgerechnet hat. Lediglich für das Abrechnungsjahr 2006 steht den Beklagten ein Guthaben in Höhe von 51,01 Euro zu.

Soweit die Beklagten nach wie vor die Auffassung vertreten, dass die Betriebskostenabrechnungen schon dann insgesamt formell unwirksam seien, wenn auch nur über eine einzige Position nicht wirksam abgerechnet worden ist, ist dies schon deshalb nicht entscheidungserheblich, weil im Ergebnis keine einzige Position in den streitgegenständlichen Abrechnungen formell unwirksam ist (dazu noch näher unten). Nur ergänzend sei daher (nochmals) darauf hingewiesen, dass die Auffassung der Beklagten in der veröffentlichten Rechtsprechung – soweit ersichtlich – nirgends vertreten wird und auch fernliegend ist. Eine "Bestrafung" des Vermieters dergestalt, dass er über die formell unwirksamen Positionen hinaus auch ordnungsgemäß abgerechnete Positionen insgesamt nicht geltend machen darf, ist

mit dem Sinn und Zweck der Abrechnungspflicht nicht in Übereinstimmung zu bringen. Auch der Bundesgerichtshof (NJW 2007, 1059 führt ausdrücklich aus:

"Zieht sich der Fehler durchgängig durch die Abrechnung, ist sie insgesamt nicht formell ordnungsgemäß. Soweit ein gebotener Vorwegabzug nur im Hinblick auf einzelne Ansätze unterblieben ist, bleibt die Abrechnung im Übrigen ... unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen - wie hier - unschwer herausgerechnet werden können".

Weshalb die Beklagten meinen, dass die hier in Rede stehenden Positionen nicht herausgerechnet werden könnten, ist nicht nachvollziehbar und wird auch nicht erläutert. Das Herausrechnen erfolgt durch schlichte Subtraktion vom Abrechnungssaldo. Auch die angeführte Entscheidung OLG Düsseldorf ZMR 2008, 890 führt nicht weiter, denn dort äußert sich das Gericht überhaupt nicht zu der Frage, wie es zu behandeln ist, wenn nur einzelne Positionen unwirksam sind, die ohne weiteres herausgerechnet werden können. Dort ging es vielmehr um die streitige Frage, ob der Mieter die gesamten Vorauszahlungen zurückverlangen kann, wenn keine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorgelegt worden ist, oder ob er sich einen gewissen zu schätzenden Mindestbetrag anrechnen lassen muss, der jedenfalls verbraucht worden ist. Wie es zu beurteilen wäre, wenn die Abrechnung nur teilweise formell unwirksam ist, erörtert das Gericht nicht. Gleiches gilt für die Entscheidung des Kammergerichts, ZMR 2009, 523, die sich mit der vorzitierten Entscheidung des OLG Düsseldorf auseinandersetzt, ohne die Frage einer nur teilweise formell unwirksamen Abrechnung zu problematisieren oder auch nur anzusprechen. Die von dem Beklagtenvertreter auch in den mündlichen Verhandlungen vor der Kammer wiederholt vorgebrachten Rechtsprechungs zitrate bleiben demgemäß unverständlich, da sie sich mit der vorliegenden Fragestellung überhaupt nicht befassen.

Soweit die Beklagten schließlich die Stelle bei Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 556 BGB Rn. 467 zitieren, bei der es heißt: "Bislang nicht entschieden ist die Frage, wie mit dem fehlerhaften Ansatz von Einzelpositionen umzugehen ist", betrifft das nicht die hiesige Fragestellung (Auswirkung einer fehlerhaften Einzelposition auf die Gesamtabrechnung), sondern – aus dem Kontext offensichtlich erkennbar – die Frage, ob eine fehlerhafte Einzelposition schon formell unwirksam ist (nämlich bei einem verdeckten Fehler) oder ob es sich nur um einen inhaltlichen Fehler handelt. In Anschluss führt Langenberg weiter aus: "Weisen nur einzelne Positionen Fehler auf, bleibt die Abrechnung im Übrigen davon unberührt, jedenfalls wenn sie unschwer herausgerechnet werden können."

Ferner war die Vorlage neuer Abrechnungen in der Spruchfrist erster Instanz sowie dann in zweiter Instanz entgegen der Auffassung der Beklagten nicht verspätet. Denn vorliegend geht es nur darum, welche Kosten der Kläger dem Rückforderungsanspruch der Beklagten entgegenhalten kann. Soweit diese Kosten im Einzelfall jeweils als unstreitig zu behandeln sind, kann keine prozessuale Verspätung vorliegen; vielmehr geht es dann nur um die Frage der rechtlichen Beurteilung.

Eine Verjährung oder Verfristung der im Prozess vorgelegten Abrechnungen, auf die sich die Beklagten berufen, ist insofern nicht von Bedeutung, als nicht eine Nachforderung des Vermieters geltend gemacht wird, sondern dieser die Abrechnungen dem Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen entgegenhält. Auf eine solche Konstellation ist die Jahresfrist gemäß § 556 Abs. 3 BGB nicht anwendbar. Auch eine Verwirkung ist nicht ersichtlich.

Zu den Abrechnungen im Einzelnen:

Abrechnungsjahr 2004:

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für 2004 bestreiten die Beklagten zunächst die Höhe der Heizkosten. Sie verweisen darauf, dass ein Anfangsbestand von Null Litern nicht plausibel sei, da dann im Winter nicht hätte geheizt werden können. Dies benachteiligt sie jedoch nicht, denn je niedriger der Anfangsbestand ist, desto weniger werden sie mit Kosten belastet. Denn die Angabe eines ggf. unzutreffenden Anfangsbestands von Null bedeutet, dass die Beklagten einen etwa im Abrechnungsjahr verbrauchten Bestand aus dem Vorjahr nicht zusätzlich zu den in diesem Jahr eingekauften Mengen bezahlen müssen. Dadurch wird die Position auch nicht – wie die Beklagten meinen – formell unwirksam, weil sie nicht nachvollziehbar wäre. Die Angabe Null ist vielmehr eindeutig. Sie mag inhaltlich falsch sein, das ändert aber nichts an der Wirksamkeit der Abrechnung.

Auch die Ermittlung der Brennstoffkosten des Kalenderjahrs und deren anschließende Umlage auf vier Monate erscheint nicht fehlerhaft. Insoweit geht es nicht um eine unterbliebene Verbrauchsmessung im Sinne des § 9a HeizKV; vielmehr wird der in diesem Jahr eingekaufte Brennstoff anteilig auf die Beklagten umgelegt. Weshalb das fehlerhaft sein soll, ist nicht ersichtlich.

Soweit die Beklagten wohl auch die Höhe der Heizkosten bestreiten wollen, ist dies unsubstanziert, da sie nicht näher zu den zugrunde liegenden Belegen bzw. Ablesungen vortragen. Sie haben sich auch nicht hinreichend um Einsichtnahme bemüht. Nachdem die Kammer bereits mit Hinweisbeschluss vom 23.07.2009 ausdrücklich darauf hingewiesen hatte, dass ein Bestreiten ohne Belegeinsicht unsubstanziert ist, erscheint es nicht nachvollziehbar, weshalb die Beklagten nach ihren Angaben in dem Termin vom 22.02.2010 erst im Januar 2010 um Einsichtnahme gebeten haben. Der Kläger hat die Einsichtnahme auch nicht in vorwerfbarer Weise verzögert oder verhindert; seine Erläuterungen dazu, weshalb es bis zum Termin – also innerhalb weniger Wochen – nicht zu einer Einsichtnahme kommen konnte, sind plausibel. Soweit die Beklagten am Freitag vor dem Termin vom 22.02.2010 doch noch Belege erhalten haben, ist es unerheblich, dass sie lediglich einen Beleg über 405,00 Euro vorgefunden haben wollen. Soweit Belege zu diesem Zeitpunkt fehlten, war das pauschale Bestreiten ohnehin aus den vorgenannten Gründen unsubstanziert. Soweit ein Beleg über 405,00 Euro vorgelegt wurde, haben die Beklagten im Termin nicht mitgeteilt, was sie daran konkret auszusetzen haben. Darauf, dass der Kläger im Anschluss an den Termin noch einen Beleg für eine weitere Lieferung in 2005 vorgelegt hat, kommt es demnach nicht an.

Soweit die Beklagten die Umlagefähigkeit der Kosten in Höhe von 61,42 Euro bestreiten, ist dies unsubstanziert, da sie nicht näher zu dem zugrunde liegenden Beleg vortragen. Sie haben sich auch nicht hinreichend um Einsichtnahme bemüht (s.o.). Soweit die Beklagten am Freitag vor dem Termin vom 22.02.2010 doch noch Belege erhalten haben, tragen sie nicht näher dazu vor, welchen Nachweis sie insoweit vorgefunden haben und was sich daraus konkret ergibt. Ein solcher Vortrag wäre im Übrigen auch verspätet, da sie viele Monate Zeit gehabt hätten, substanziiert vorzutragen. Demnach können die Beklagten nicht pauschal behaupten, dass die Kosten nicht umlagefähig seien.

Soweit die Beklagten den Umlageschlüssel für Wasser und Schmutzwasser bestreiten, entspricht die Umlage nach Wohnflächen § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Mietvertrag enthält zu den Verteilerschlüsseln abgesehen von § 8 keine Regelung. Eine Umlage nach Verbrauch ist nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB nur geboten, wenn der Verbrauch erfasst wird; hierzu

tragen die Beklagten aber nichts vor. Auch aus Gründen der "Umlagegerechtigkeit" ist es nicht zwingend geboten, stets nach Verbrauch abzurechnen. Soweit die Beklagten im Übrigen Ausführungen zur Personenzahl machen, ist dies insofern unverständlich, als der Kläger nicht mehr nach Personen abrechnet.

Die Umlage der Schornsteinfegerkosten ist allerdings insofern (materiell) fehlerhaft, als diese in die allgemeinen Betriebskosten eingestellt worden sind. Es handelt sich insoweit aber um einen Bestandteil der Heizkosten, da eine zentrale Heizungsanlage besteht (§ 7 Abs. 2 HeizKV; Schmidt-Futterer/Langenberg, 9. Auflage 2007, § 556 BGB Rn. 167). Die Höhe muss daher richtigerweise anteilig nach Grundfläche und Verbrauch berechnet werden, nämlich wie folgt: $57,55 \text{ Euro} \times 4/12$ [vier Monate] = 19,18 Euro; hiervon 50 % nach der Grundfläche: $9,59 \text{ Euro} \times 270/430 = 6,02 \text{ Euro}$; weitere 50 % nach dem Verbrauch: $9,59 \text{ Euro} \times 11.307/22.040 = 4,92 \text{ Euro}$. Summe: 10,94 Euro. Es ergibt sich eine Differenz zugunsten der Beklagten von 1,11 Euro (bisher abgerechnet: $57,55 \text{ Euro} \times 4/12 \times 270/430 = 12,05 \text{ Euro}$).

Soweit die Beklagten im Rahmen der Anschlussberufung erstmals die Wohnflächen bestreiten, ist dies verspätet, nachdem der Kläger bereits mit Schriftsatz vom 18.09.2007 die Maße unwidersprochen vorgetragen hatte. Die Beklagten teilen auch nicht mit, wie groß die Flächen denn sein sollen; das Bestreiten ist unsubstanziert.

Hinsichtlich der Position Versicherungen ist unklar, was die Beklagten insoweit noch rügen, nachdem die Aufschlüsselung in den zuletzt vorgelegten Abrechnungen nunmehr verständlich ist. Soweit sie wohl die Höhe der angefallenen Kosten bestreiten wollen, ist das unsubstanziert, da sie sich nicht rechtzeitig um Belegeinsicht bemüht haben (s.o.). Darauf, dass der Kläger in Reaktion auf den mündlichen Termin vom 22.02.2010 die entsprechenden Belege noch vorgelegt hat, kommt es daher nicht an.

Schließlich können die Beklagten auch nicht die "kompletten Betriebskosten" pauschal bestreiten. Dass das – zumal ohne Belegeinsicht – ohne jede Substanz ist, liegt auf der Hand.

Soweit die Beklagten im Übrigen im Termin am 22.02.2010 gerügt haben, dass ihnen über die Belege für die Sach- und Haftpflichtversicherung hinaus auch die Belege für Allgemeinstrom, Wasser und Müllabfuhr nicht vorgelegt worden seien (die Belege für Grundsteuer, Niederschlagswasser und Straßenreinigung rügten sie zunächst ebenfalls als fehlend, stellten dann aber fest, dass die Belege doch in ihren Unterlagen vorhanden waren), und soweit sie darüber hinaus moniert haben, dass die Ablesebelege nicht von ihnen, sondern nur von dem Kläger quittiert worden seien, ist das verspätet. Weshalb dies nicht schon Monate oder Jahre früher gerügt wurde, sondern erst im letzten Termin zweiter Instanz, ist nicht nachvollziehbar. Auf die Vorlage weiterer Unterlagen durch den Kläger im Anschluss an die mündliche Verhandlung kommt es daher nicht an.

Die Auffassung des Amtsgerichts in dem angefochtenen Urteil, wonach die Umlage des Allgemeinstroms nicht nachvollziehbar sei, überzeugt ebenfalls nicht. Die Rechenschritte sind ohne weiteres verständlich.

Im Ergebnis hat der Kläger für das Jahr 2005 Betriebskosten in Höhe von 970,10 Euro abzüglich 1,11 Euro = 968,99 Euro wirksam abgerechnet. Abzüglich 1.020,00 Euro an Vorauszahlungen ergibt sich ein Guthaben zugunsten der Beklagten von 51,01 Euro.

Abrechnungsjahr 2005:

Soweit die Beklagten hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für 2005 die Brennstoffkosten und die Ölstände bestreiten, ist das mangels Belegeinsicht unsubstanziert. Ihre Bemühungen um Belegeinsicht seit Januar 2010 kamen zu spät. Darauf, dass der Kläger nach dem Termin vom 22.02.2010 noch Belege vorgelegt hat, kommt es daher nicht an. Soweit die Beklagten im Übrigen darauf hinweisen, dass der Endstand von jeweils 1.000 Litern Öl in den Jahren 2006 und 2007 nicht plausibel sei, ist dies nicht verständlich. Wenn die Restmenge bestritten werden soll, kann dies nur durch konkrete Bezugnahme auf Belege bzw. Ableseprotokolle substantiiert erfolgen. Die angegebenen Mengen sind auch nicht aus sich heraus von vornherein unmöglich oder unplausibel.

Zu den Positionen Kosten, Wasser und Schmutzwasser sowie im Hinblick auf die Wohnfläche und auf das generelle Bestreiten aller Verbrauchswerte gilt das Gleiche wie zum Abrechnungsjahr 2006. Die Rügen der Beklagten greifen insoweit nicht durch.

Ebenso kann es nicht überzeugen, dass die Beklagten in dem Termin am 22.02.2010 das Fehlen der Belege zu Allgeminestrom, Wohngebäudeversicherung, Gartenpflegekosten und Müllabfuhr gerügt und zudem moniert haben, dass die Ablesequittung nur vom Kläger unterschrieben sei. Dies ist ebenso wie im Hinblick auf das Abrechnungsjahr 2006 verspätet. Die Vorlage von Belegen durch den Kläger nach diesem Termin ist daher nicht von entscheidender Bedeutung.

Die Schornsteinfegerkosten sind wie im Jahr 2006 unzutreffend berechnet, was allerdings nur einen materiellen Fehler darstellt. Der richtige Betrag errechnet sich wie folgt: 50 % der Kosten nach der Grundfläche: $96,83 \text{ Euro} \times 0,5 \times 270/430 = 30,40 \text{ Euro}$; weitere 50 % nach dem Verbrauch: $96,83 \text{ Euro} \times 0,5 \times 10.630/23.359 = 22,03 \text{ Euro}$. Summe: 52,43 Euro. Es ergibt sich eine Differenz zugunsten der Beklagten von 8,37 Euro (bisher abgerechnet: $96,83 \text{ Euro} \times 270/430 = 60,80 \text{ Euro}$).

Damit liegen die Kosten allerdings immer noch über den Vorauszahlungen (Kosten: 3329,76 Euro; Vorauszahlungen: 3.060,00 Euro), sodass ein zu erstattendes Guthaben nicht besteht.

Abrechnungsjahr 2006:

Soweit der Kläger im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für 2006 für die Umlage der Heizkosten die Verbrauchswerte für 2006 angesetzt hat, ist dies allerdings mit § 9a HeizKV nicht vereinbar, da ein "zwingender Grund" für die unterbliebene Verbrauchserfassung im Sinne dieser Vorschrift nicht vorgetragen ist. Das hieraus resultierende Kürzungsrecht um 15 % hinsichtlich der Verbrauchskosten gemäß § 12 HeizKV führt jedoch nur zu einer Differenz von 84,63 Euro. [Der in dem Hinweisbeschluss vom 23.07.2009 genannte etwas höhere Differenzbetrag beruhte auf einem Rechenfehler, weil die Kammer versehentlich die gesamten Heizkosten und nicht nur den verbrauchsabhängigen Anteil um 15 % gekürzt hatte.] Ferner sind die Schornsteinfegerkosten richtigerweise wie folgt zu berechnen: 50 % der Kosten nach der Grundfläche: $99,79 \text{ Euro} \times 0,5 \times 270/430 = 31,33 \text{ Euro}$; weitere 50 % nach dem Verbrauch: $99,79 \text{ Euro} \times 0,5 \times 10.630/23.359 = 22,71 \text{ Euro}$. Nach Abzug von 15 % (unterbliebene Verbrauchsmessung) verbleiben 19,30 Euro. Summe: 50,63 Euro. Es ergibt sich eine Differenz zugunsten der Beklagten von 12,03 Euro (bisher abgerechnet: $99,79 \text{ Euro} \times 270/430 = 62,66 \text{ Euro}$).

Dass die Beklagten im Termin am 22.02.2010 gerügt haben, dass alle Belege zu den Heizkosten sowie ein Ablesebeleg fehlen würden, ist ebenso wie im Hinblick auf die Abrechnungsjahre 2006 und 2007 unerheblich.

Auch die weiteren Rügen der Beklagten im Hinblick auf die Kosten, Wasser und Schmutzwasser sowie die angesetzte Wohnfläche greifen aus den vorgenannten Gründen nicht durch, ebenso wenig wie das pauschale Bestreiten aller Verbrauchskosten.

Allerdings ist fraglich, ob überhaupt ein Abzug von 15 % von den Verbrauchskosten gemäß § 12 HeizKV vorzunehmen ist, denn hierfür wäre eine konkrete Rüge der Beklagten erforderlich. Die Beklagten bestreiten zwar umfassend die Verbrauchswerte, ein konkretes Kürzungsverlangen in Bezug auf das Abrechnungsjahr 2006 wegen der unterlassenen Verbrauchserfassung ist jedoch nach Aktenlage nicht erkennbar; in dem Schriftsatz vom 30.07.2008 heißt es lediglich ohne nähere Erläuterung, dass "hier wieder Abzüge wegen nicht ordnungsgemäßer Heizkostenabrechnung" gemacht werden müssten. Selbst wenn aber eine Kürzung nach § 12 HeizKV vorgenommen wird, etwa mit Blick darauf, dass sich die Beklagten die entsprechenden Ausführungen der Kammer in dem Hinweisbeschluss vom 23.07.2009 hilfsweise zu eigen gemacht haben, übersteigen die Kosten für 2007 immer noch die Vorauszahlungen (Kosten: 3.100,68 Euro; Vorauszahlungen: 3.060,00 Euro). Ein Guthaben zugunsten der Beklagten ergibt sich somit jedenfalls nicht.

Abrechnungsjahr 2007:

Das Bestreiten der Brennstoffkosten und der Ölstände ist im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung mangels Belegeinsicht ebenso unsubstanziert wie in Bezug auf die Vorjahre.

Dass die Beklagten im Termin am 22.02.2010 gerügt haben, dass alle Belege zu den Heizkosten sowie ein Ablesebeleg fehlen würden, ist ebenso wie im Hinblick auf die vorherigen Abrechnungsjahre unerheblich.

Auch der Einwand, dass "ein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit" gegeben sei, ist ohne nähere Erläuterung nicht verständlich.

Auch die weiteren Rügen der Beklagten im Hinblick auf die Kosten, Wasser und Schmutzwasser sowie die angesetzte Wohnfläche greifen aus den vorgenannten Gründen nicht durch, ebenso wenig wie das pauschale Bestreiten aller Verbrauchskosten.

Soweit die Beklagten darüber hinaus im Termin vom 22.02.2010 erstmals die fehlende Umlagefähigkeit bestimmter Gartenkosten gerügt haben, sind sie mit dieser Rüge gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ausgeschlossen. Selbst wenn die Jahresfrist für die Erhebung von Einwendungen erst mit Erhalt der letzten Abrechnung (Anlage zum Schriftsatz vom 25.06.2008) zu laufen begonnen haben sollte, ist seither weit über ein Jahr vergangen, ohne dass ersichtlich ist, weshalb die Beklagten nicht innerhalb dieses Jahres hätten Belegeinsicht nehmen und die Umlagefähigkeit rügen können.

Die im Termin vom 22.02.2010 erhobene Rüge in Bezug auf den Beleg über 71,00 Euro (Beitragsrechnung I & H) ist insofern nicht nachvollziehbar, als eine derartige Position weder in der Abrechnung für 2005 noch in der Abrechnung für 2006 eingestellt worden ist.

Fehlerhaft ist daher lediglich die Berechnung der Schornsteinfegerkosten. Selbst wenn allerdings diese Position ersatzlos gestrichen würde, lägen die in 2005 angefallenen Kosten immer noch über den Vorauszahlungen, sodass eine Neuberechnung im Detail hier unterbleiben kann.

Nach allem ist die Widerklage lediglich in Höhe von 51,01 Euro in Bezug auf das Abrechnungsjahr 2004 begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet.

Die Verzinsung ergibt sich aus § 291 BGB (Rechtshängigkeitszinsen).

3.

Soweit der Kläger auf die Widerklage verurteilt worden ist, das Kautionsparbuch heraus- und freizugeben, ist seine Berufung unbegründet. Die Beklagten können die Herausgabe und Freigabe des Kautionsparbuchs verlangen, denn dem Kläger stehen keine verbleibenden Ansprüche aus dem Mietverhältnis zu. Insbesondere hat er keinen Anspruch auf Erstattung von Kosten für Schönheitsreparaturen (s.o.). Sonstige Ansprüche, etwa auf Schadensersatz wegen des Zustands der Wohnung bei Rückgabe oder auf Zahlung einer etwaigen Nachforderung aus den Betriebskostenabrechnungen, hat er nicht klageweise geltend gemacht.

III.

Die Anschlussberufung der Beklagten ist unbegründet, denn sie haben keinen Anspruch auf Zahlung eines weiteren Betrags von 5.676,26 Euro nebst Zinsen über den erstinstanzlich auf ihre Widerklage zugesprochenen Betrag hinaus. Insoweit machen sie die Rückzahlung sämtlicher in den Jahren 2004 bis 2007 geleisteten Vorauszahlungen geltend. Ein solcher Anspruch besteht jedoch nicht, wie die Kammer oben bereits dargelegt hat. Die zuletzt vorgelegten Betriebskostenabrechnungen sind formell wirksam; die abgerechneten Kosten sind – bis auf das Abrechnungsjahr 2005 – durchgängig höher als die geleisteten Vorauszahlungen. Soweit die Rügen der Beklagten überhaupt durchgreifen, führt dies lediglich im Hinblick auf das Jahr 2005 zu einem Guthaben in Höhe von 51,01 Euro (s.o.). Damit liegt der Anspruch der Beklagten niedriger als in erster Instanz zugesprochen, sodass die Anschlussberufung auf Zahlung eines noch höheren Betrags keinen Erfolg haben kann.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Da die Parteien in beiden Instanzen in nahezu gleicher Höhe unterlegen sind, erscheint es angemessen, die Kosten gegeneinander aufzuheben. Dies gilt auch hinsichtlich des einseitig für erledigt erklärten Auskunftsbegehrens der Beklagten in erster Instanz, das nicht Gegenstand des Berufungsverfahrens geworden ist, da dieses den erstinstanzlichen Streitwert nur in geringem Umfang erhöht hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war zuzulassen, soweit die Kammer die Berufung des Klägers gegen die Abweisung seiner Klage sowie gegen seine Verurteilung zur Herausgabe und Freigabe des Kautionsparbuchs zurückgewiesen hat, da die Frage noch nicht höchstrichterlich geklärt ist, ob die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam ist, wenn die Klausel vorsieht, dass nicht ohne vorherige Zustimmung der Vertragspartner von einer üblichen Ausführungsart abgewichen werden darf. Im Übrigen war die Revision nicht zuzulassen, da die Rechtssache insoweit keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts

oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO). Das gilt insbesondere auch im Hinblick auf die in der veröffentlichten Rechtsprechung und Literatur soweit ersichtlich durchgängig verneinte Frage, ob eine formell unwirksame Einzelposition in einer Betriebskostenabrechnung die Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung zur Folge hat. Im Übrigen ist die Frage nicht entscheidungserheblich, da vorliegend keine einzige Einzelposition formell unwirksam ist.

Der Wert des Berufungsverfahrens wird auf 23.375,65 Euro festgesetzt (Klageforderung: 5.310,98 Euro; bezifferte Widerklageforderung: 11.200,00 Euro; Herausgabe und Freigabe des Sparbuchs: 6.864,67 Euro, vgl. Zöller/Herget, § 3 ZPO Rn. 16 Stichwort "Herausgabeklagen").