

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 259, 556 BGB

- 1. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den Anforderungen nach § 259 BGB entspricht. Erforderlich ist eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH, NJW 2008, 2260).**
- 2. Jedoch ist nicht in jedem Fall die Erläuterung des angewandten Verteilerschlüssels Voraussetzung für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Eine Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (BGH, NJW 2005, 219).**
- 3. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, wie die Umlage der Betriebskosten erfolgt.**
- 4. Das Kürzel "ME-Anteil", erschließt sich für einen durchschnittlichen und juristisch nicht vorgeschulten Mieter, welche Bedeutung dem Kürzel zukommt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, wenn auch im Mietvertrag unter § 3 (Betriebskosten) erläutert wurde, dass die Miteigentumsanteile bei Abrechnung der Nebenkosten einen Umlageschlüssel darstellen.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 08.01.2014; Az.: 9 S 294/14

Tenor

1. Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts 07.06.2013 – 1 C 249/12 – wird zurückgewiesen.
2. Der Beklagte trägt die Kosten der Berufung.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die angefochtene Entscheidung ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert für die Berufung wird auf die Gebührenstufe bis EUR 2.000,00 festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf restliche Nebenkosten in Anspruch. Streitgegenständlich sind die Nebenkostenabrechnung für die Jahre 2010 (Anlage K 3) und 2011 (Anlage K 11). Die Nebenkostenabrechnung für 2010 ergab einen Nachzahlungsbetrag von EUR 965,50; für 2011 errechnete der Kläger eine Nachzahlung von EUR 370,76. Beide Beträge waren Gegenstand der Klage.

Widerklagend begehrt der Beklagte Rückzahlung von EUR 390,00 (monatliche Erhöhung der Vorauszahlungen) sowie Feststellung, dass die Vorauszahlungen nicht zu erhöhen seien.

Zwischen den Parteien ist im Wesentlichen streitig, ob die Abrechnungen formelle Mängel aufweisen. Bestritten sind auch die materielle Richtigkeit der Nebenkostenabrechnungen.

Das Amtsgericht hat der Klage nach Beweisaufnahme zur Frage der Ablesung der Heizkosten in Höhe von EUR 1.103,73 stattgegeben und im Übrigen die Klage und die Widerklage abgewiesen.

Soweit für das Berufungsverfahren von Bedeutung – Einwendungen bezüglich der Richtigkeit der Heizkostenabrechnung, formelle Mängel – hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Nebenkostenabrechnungen nicht an formellen Mängeln leiden. Die Abrechnungen enthielten die nach der Rechtsprechung erforderlichen Mindestangaben, nämlich Benennung der Gesamtkosten, Angabe des Verteilerschlüssels, Berechnung des Anteils des Mieters und die Vorauszahlungen. Soweit in der Abrechnung der Verteilerschlüssel "ME-Ant" verwendet worden sei, erschließe sich für einen durchschnittlichen Mieter, dass es sich hierbei um Miteigentumsanteile handle. Im vorliegenden Fall ergebe sich zudem aus dem Mietvertrag ein Hinweis darauf, dass die Miteigentumsanteile einen Verteilerschlüssel darstellen. Zudem sei davon auszugehen, dass der Kläger dem Beklagten eine gleichlautende Abrechnung das Jahr 2006 betreffend erläutert habe.

Ohne Erfolg sei auch das Bestreiten des Beklagten in Bezug auf die materielle Richtigkeit der Heizkostenabrechnung. An den Heizkörpern seien elektronische Heizkostenverteiler angebracht. Dass die Ablesung durch den Zeugen fehlerhaft vorgenommen worden sei, habe der Beklagte nicht konkret dargetan. Ausgehend davon, dass der Beklagte selbst die Werte auf dem Display der Geräte hätte ablesen können, hätte der Beklagte die Richtigkeit der in die Abrechnung aufgenommenen Werte substantiiert bestreiten müssen. Insbesondere hätte es dem Beklagten obliegen, Einsicht in die Belege zu nehmen.

Mit der Berufung verfolgt der Beklagte seinen erstinstanzlichen Klagabweisungsantrag sowie seine Anträge aus der Widerklage weiter. Entgegen den Ausführungen des Amtsgerichts seien die Nebenkostenabrechnung bereits formell unwirksam, da der sich aus den Abrechnungen ergebende Verteilerschlüssel nicht nachvollziehbar sei; eine Erläuterung habe nicht stattgefunden. Für einen Durchschnittsmieter erschließe sich die Abkürzung "ME-Ant" nicht. Auch im Mietvertrag finde sich die Abkürzung nicht. Es sei nicht Sache des Mieters ein "Betriebskostenquiz" zu lösen. Der Beklagte habe auch bereits erstinstanzlich bestritten, dass zu einem früheren Zeitpunkt ihm die Abrechnung erläutert worden sei. Entgegen der Auffassung des Gerichts könne mit der Aussage des Klägers, nicht der Beweis geführt werden, dass insoweit zwischen den Parteien

ein Gespräch geführt worden sei. Nach eigenen Angaben habe der Kläger keine konkreten Erinnerungen mehr an ein solches Gespräch.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts habe der Beklagte die Richtigkeit der Abrechnungen in Bezug auf die Heizkosten, somit auch die Richtigkeit der Ablesewerte, bestritten. Darlegungs- und beweisbelastet für die Richtigkeit sei ausschließlich der Kläger als Vermieter. Es bestehe keinerlei rechtliche Verpflichtung eines Mieters, Werte selbst abzulesen. Nicht nachvollziehbar sei, in welche Belege der Beklagte hätte Einsicht nehmen sollen, da ja elektronisch abgelesen worden sei. Der Zeuge habe keine Angaben dazu machen können, welche konkreten Werte wo abgelesen worden seien. Der Beklagte sei auch aufgrund seiner psychischen Erkrankung nicht in der Lage gewesen, Belege einzusehen. Der Kläger wäre daher verpflichtet gewesen, ihm Belegkopien zur Verfügung zu stellen.

Der Kläger verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung seines Vortrags erster Instanz das amtsgerichtliche Urteil.

Bezüglich des weiteren beiderseitigen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung des Beklagten ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat im angefochtenen Urteil mit zutreffenden Gründen die formelle und materielle Richtigkeit der beiden streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen bejaht. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird auf die zutreffende Begründung der Entscheidung Bezug genommen. Ergänzend sind im Hinblick auf die Berufung folgende Erwägungen hervorzuheben:

1. Die Nebenkostenabrechnungen 2010 und 2011 weisen keine formellen Mängel auf. Das Amtsgericht hat zutreffend die nach der Rechtsprechung erforderlichen Mindestangaben erläutert. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den Anforderungen nach § 259 BGB entspricht. Erforderlich ist eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH, NJW 2008, 2260). Jedoch ist nicht in jedem Fall die Erläuterung des angewandten Verteilerschlüssels Voraussetzung für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Eine Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen (BGH, NJW 2005, 219). Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, wie die Umlage der Betriebskosten erfolgt. Abzustellen ist insoweit auf das Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlichen nicht geschulten Mieters. Allgemein verständliche Verteilermaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung. Dass es sich beim Miteigentumsanteil um einen üblichen Verteilerschlüssel handelt, wird auch vom Beklagten nicht in Frage gestellt. Zwar wird in der Abrechnung nicht der Begriff "Miteigentumsanteil" verwendet, sondern das Kürzel "ME-Anteil", jedoch erschließt sich nach Auffassung der Kammer in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht für einen durchschnittlichen und juristisch

nicht vorgeschulten Mieter, welche Bedeutung dem Kürzel zukommt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch im Mietvertrag unter § 3 (Betriebskosten) erläutert wurde, dass die Miteigentumsanteile bei Abrechnung der Nebenkosten einen Umlageschlüssel darstellen. Ausgehend hiervon kann ein durchschnittlich verständiger Mieter ohne weiteres den Schluss ziehen, dass das Kürzel in der Nebenkostenabrechnung eine Abkürzung des im Mietvertrag genannten Umlageschlüssels Miteigentumsanteil darstellt. Anderes ergibt sich nicht aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 19.11.2008 (BGH, NJW 2009, 283). Dort war der Verteilerschlüssel "HB-KOSTE" für Kosten der Hausbetreuung angegeben. Beanstandet wurde vom Bundesgerichtshof jedoch, dass ohne Erläuterung für einen Mieter nicht nachvollziehbar gewesen sei, welcher Umlagemaßstab (Wohneinheiten ?) verwendet worden sei.

Da somit die Abrechnungen bereits ohne weitere Erläuterungen zum Umlageschlüssel Miteigentumsanteil nachvollziehbar sind, kann für die Entscheidung des Rechtsstreit dahingestellt bleiben, ob der Kläger dem Beklagten zu einem früheren Zeitpunkt eine Nebenkostenabrechnung im Einzelnen erläutert hat.

2. Das Berufungsgericht teilt auch die Feststellungen des Amtsgerichts, dass die Nebenkostenabrechnungen in Bezug auf die Abrechnungen der Heizkosten keine materiellen Fehler aufweisen. Zwar ist zutreffend, dass ein Vermieter die Richtigkeit einer Nebenkostenabrechnung darlegen und beweisen muss. Jedoch obliegt es einem Mieter, da diesem ein Recht auf Einsicht in die Belege zusteht, die Richtigkeit substantiiert zu bestreiten. Das Amtsgericht teilt die Feststellungen des Amtsgerichts, wonach vorliegend nicht dargelegt worden ist, dass es dem Beklagten nicht möglich und zumutbar gewesen wäre, die Unterlagen bei der Hausverwaltung einzusehen. Unabhängig kann diese Frage dahingestellt bleiben, da der Kläger während des Rechtsstreits die Belege in Kopie vorgelegt hat.

Entgegen der Auffassung des Beklagten hat vorliegend der Kläger die Richtigkeit der Abrechnung nachgewiesen. Die vom Amtsgericht vernommenen Zeugen ... und ... haben plausibel und nachvollziehbar ausgeführt, wie die Ablesung der Werte erfolgt. Der Zeuge führte aus, dass aufgrund der elektronischen Erfassung des Heizungsverbrauchs die Kaltwasser und Warmwasserwerte per Funk übertragen würden. Mitarbeiter der ISTA würden dann die Werte auslesen und gestützt darauf die Abrechnung der Heizkosten vornehmen. Der Zeuge hat weiter angegeben, dass es bisher noch keinerlei Beanstandungen ergeben hätte, dass die Funkmodule fehlerhaft arbeiten würden. Der Zeuge ... hat sodann erläutert, wie die Ablesung erfolge, dass nämlich er mit einem Gerät (PDA) durch das Haus gehe und dann das Gerät die Werte der einzelnen Mieter per Funk empfangen. Die Werte übermittle er sodann per Internet an die ISTA, welche die Heizkostenabrechnungen erstellen würde. Der Kläger hat weiterhin als Anlage K 16 und K 18 die vom Gerät erfassten Monatswerte der Heizkörper vorgelegt. Aus diesen Aufstellungen ist abzulesen, dass in den Heizmonaten sich der Energieverbrauch jeweils erhöht hat, wohingegen in den Sommermonaten sich die Werte nicht verändert haben. Anhaltspunkte für Funktionsstörungen der Geräte sind somit keine gegeben. Ausgehend von den Aussagen der Zeugen und den Anlagen K 14 und K 16 vermag das Gericht nicht zu erkennen, dass den Abrechnungen falsche Werte zugrunde gelegt worden sein könnten, bzw. dass die Funkmodule nicht ordnungsgemäß funktioniert hätten. Soweit der Beklagte die Richtigkeit der Heizkostenabrechnung am deutlich gestiegenen Verbrauch festgemacht hat, hat der Kläger, vom Beklagten nicht bestritten vorgetragen, dass bei einem Besuch beim Beklagten während der Heizperiode eine Zimmertemperatur von 29 Grad gemessen worden sei. Damit ließen sich die hohen Heizkosten ohne weiteres erklären. Darüber hinaus ist bei der

Heizkostenabrechnung 2011 der Nachzahlungsbetrag deutlich zurückgegangen, was im Zusammenhang mit einem geänderten Heizverhalten in Verbindung stehen könnte. Jedenfalls sind nach Auffassung des Gerichts keine Anhaltspunkte ersichtlich oder vorgetragen, die darauf schließen ließen, dass entweder die Funkgeräte oder die die Datenübertrag fehlerhaft gewesen sein könnte. Der Kläger hat damit den Beweis für die Richtigkeit der Abrechnung erbracht.

Weitere Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit der Nebenkostenabrechnungen sind in der Berufung vom Beklagten nicht geltend gemacht worden.

3. Die Widerklage ist unbegründet. Aufgrund der gestiegenen Nebenkosten war der Kläger berechtigt, die Vorauszahlungen entsprechend anzupassen. Dass die erfolgte Anpassung ausgehend von den gestiegenen Nebenkosten unangemessen wäre, hat der Beklagte nicht dargelegt. Wie bereits oben ausgeführt, sind in Bezug auf die Heizkosten die Richtigkeit der Nebenkostenabrechnungen nachgewiesen.

4. Die Berufung des Beklagten war daher insgesamt als unbegründet zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO; die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 10 ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.