

8 C 270/11

Abschrift



Verkündet am 24.11.11

Müller
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamte der Geschäftsstelle



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der ...
- 2. des ...

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

g e g e n

- 1. Frau ...
- 2. Herrn ...

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ...

hat die 8. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren am 24.11.2011
durch die Richterin am Amtsgericht Pawellek
für Recht erkannt:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt,
an die Kläger als Gesamtgläubiger 1.350,00 Euro nebst Zinsen in Höhe
von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.04.2011 zu

zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Der Streitwert wird auf 1.350,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger verlangen von den Beklagten die Rückzahlung der gesamten Nebenkostenvorauszahlungen, die sie aufgrund eines Wohnraummietvertrages geleistet haben. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Kläger waren in der Zeit vom 1. April 2009 bis zum 31. Januar 2010 Mieter der Wohnung der Beklagten im Hause _____ in Bottrop. Es war eine Nettomiete von 670,-- Euro vereinbart sowie eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von monatlich 150,-- Euro. Die Beklagten haben auf Aufforderung durch die Kläger zur Nebenkostenabrechnung unter dem 26. April 2011 den „Zweitdruck“ der Nebenkostenabrechnung „1. April 2009 bis 31. Januar 2010“ an diese übersandt. Die Abrechnung endet mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 98,64 Euro, der im Rechtsstreit von den Beklagten nicht geltend gemacht wird.

Die Kläger behaupten,

sie hätten die Nebenkostenabrechnung erstmals unter dem 26. April 2011 und nicht vorher erhalten. Sie berufen sich darauf, dass diese Nebenkostenabrechnung unrichtig sei. Es sei insbesondere nicht zu erkennen, welcher Abrechnungszeitraum genau zugrunde gelegt werde. Es scheine sich um eine Abrechnung für die Jahre 2009 und 2010 zu handeln, wobei jedenfalls im Jahr 2010 eine Abrechnung für 2010 noch nicht hätte vorgenommen werden dürfen und im übrigen die Abrechnung für 2 Abrechnungsjahre auf einmal nicht zulässig sei.

Sie beanstanden weiter unter anderem die Umlage diverser Kosten auf die Zahl von 3 Wohnparteien anstelle der Verteilung nach qm Wohnfläche sowie die pauschale Geltendmachung von Kosten für die Flur- und Außenbeleuchtung und die Nutzung der Gemeinschaftsantenne.

Sie sind der Auffassung, dass es sich bei der vorgelegten Abrechnung nicht um eine ordnungsgemäße Abrechnung handele. Diese sei bereits formell unwirksam, deshalb könnten sie die von ihnen geleisteten Vorauszahlungen zurück verlangen.

Sie beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 1.350,-- Euro nebst 5 %-Punkten Zinsen über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 1. Februar 2011 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten,

die Nebenkostenabrechnung bereits August 2010 an die Kläger übersandt zu haben, und zwar an deren Postfach, da sie eine Wohnanschrift nicht gekannt hätten. Der Abrechnungszeitraum für das Wohnhaus sei seit Jahren derjenige vom 1. April des einen bis zum 31. März des Folgejahres. Entsprechend sei hier auch abgerechnet worden, auch wenn das nicht ausdrücklich erwähnt sei.

Sie sind darüber hinaus der Auffassung, dass ihre Abrechnung zutreffend ist und deswegen die Kläger auf keinen Fall einen Rückforderungsanspruch haben können.

Für weitere Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen insbesondere auf die unter Blatt 16 und 17 d. A. befindliche Nebenkostenabrechnung sowie das Protokoll der Sitzung vom 24. November 2011 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und hat auch in der Sache weitgehend Erfolg.

Die Kläger können die von ihnen geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen zurück verlangen. Das ergibt sich hier aus Folgendem:

Grundsätzlich können Mieter nach der Rechtsprechung auch des BGH Nebenkostenvorauszahlungen nur dann zurückfordern, wenn über diese innerhalb eines angemessenen Zeitraumes von mehr als einem Jahr und bis zum Ende der mündlichen Verhandlung nicht abgerechnet worden ist und das Mietverhältnis beendet worden ist.

Hier ist es so, dass das Mietverhältnis zum 31. Januar 2010 beendet worden ist, so dass es darauf ankommt, ob eine Abrechnung rechtzeitig erfolgte. Da die Beklagten selbst vortragen, dass der Abrechnungszeitraum der 1. April 2009 bis einschließlich 31. März 2010 gewesen wäre, hätte eine ordnungsgemäße Abrechnung unter den gegebenen Umständen zunächst gemäß § 556 BGB bis zum 31. März 2011 vorliegen müssen. Hier ist streitig, ob die Kläger in diesem Zeitraum überhaupt eine Abrechnung erhalten haben. Die jetzt bei den Akten befindliche Zweitschrift wurde ihnen unstreitig erst unter dem 26. April 2011 übersandt.

Für den Anspruch der Kläger kommt es allerdings nicht darauf an, ob die Abrechnung rechtzeitig erstellt worden ist, sondern einzig darauf, ob eine Abrechnung erstellt worden ist, die als solche zu betrachten ist. Die Rechtsprechung sieht ausdrücklich nur vor, dass Nebenkostenvorauszahlungen zurückgefordert werden können, wenn keine Abrechnung erfolgt. Ist lediglich die in § 556 BGB vorgesehene Jahresfrist durch den Vermieter nicht eingehalten, hindert ihn dies zwar daran, Nachforderungen geltend zu machen, nicht aber daran, den ihm zustehenden Nebenkostenersatzanspruch im Rahmen der geleisteten Vorauszahlungen geltend zu machen und die geleisteten Vorauszahlungen zu behalten, soweit er Kosten nachweisen kann, die der Mieter zu tragen hat. Es kann also bei verspäteter Abrechnung keine Nachforderung mehr geben, sondern allenfalls ein Gutschriften zugunsten des Mieters, wenn die Nebenkosten tatsächlich geringer waren als die geleisteten Vorauszahlungen.

Im vorliegenden Fall ist den Klägern unstreitig unter dem 26.04.2011 eine Nebenkostenabrechnung übersandt worden. Sie haben damit eine Abrechnung erhalten.

Fraglich ist hier nur, ob die Abrechnung auch als solche zu würdigen ist. Es ergibt sich insoweit aus der Kommentierung eindeutig, dass formell unwirksame Abrechnungen als vollständig unwirksam zu behandeln sind und damit so, als wenn eine Abrechnung nicht erteilt worden wäre (Schmidt/Futterer; Mietrecht; 10. Auflage 2011 § 556 BGB Rdn. 289, Blank/Börstinghaus, Miete 3. Auflage 2008 § 556 BGB Rdn. 166 Ziff. 4). Es kommt also darauf an, ob die erteilte Abrechnung formell unwirksam

ist, oder ob sie keine oder nur materielle (inhaltliche) Fehler enthält, die sie nicht vollständig unwirksam machen.

Letztlich muss das Gericht feststellen, dass die von den Beklagten erteilte Nebenkostenabrechnung bereits formell unwirksam ist. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Auf der Nebenkostenabrechnung ist kein Abrechnungszeitraum angegeben, der ein Jahr umfasst. Angegeben ist lediglich der Zeitraum, in dem die Kläger als Mieter im Haus gewohnt haben. Dies würde grundsätzlich noch nicht dazu führen, dass die Nebenkostenabrechnung vom Gericht für unwirksam gehalten wird, wenn sich im Übrigen aus der Abrechnung eindeutig ergeben würde, welcher tatsächliche Jahreszeitraum zugrunde gelegt wird. Dass ein Jahreszeitraum abzurechnen ist, ergibt sich sowohl aus dem Gesetz (§ 556 a Abs. 1 BGB) als auch ausdrücklich aus dem Mietvertrag.

Aus der Abrechnung allerdings ergibt sich nicht, dass es sich um eine Jahresabrechnung handelt.

Soweit Wasserkosten, Kosten der Straßenreinigung und die Grundsteuer abgerechnet werden, ergibt sich, dass zunächst die Jahreskosten für 2009 ermittelt werden, hiervon ein Anteil von 9 Monaten auf die Kläger umgelegt wird und dann weiter die Jahreskosten für 2010 ermittelt werden, wovon 1 Monat auf die Kläger umgelegt wird. Dies legt nahe, dass es sich hier um eine Abrechnung über die Kosten für 2 Kalenderjahre handelt, die so nicht möglich ist. Die Beklagten haben gerade nicht die Gesamtkosten eines Kalenderjahres z.B. vom 1. April 2009 bis zum 31. März 2010 ermittelt und diese dann anteilig verteilt und die Kläger mit den auf 10 Monate entfallenen Kosten belastet.

Wegen der Heizkostenabrechnung ergibt sich überhaupt nicht, welches Jahr gemeint sein könnte. Es wird ein Kostenbetrag eingesetzt, von dem nicht klar ist, wann die Kosten angefallen sind, wann die Abrechnungen erfolgten und ob die Kosten zum Kalenderjahr 2009 oder 2010 gehören oder wann die Abrechnung und Bezahlung erfolgte. Auch soweit Niederschlagswasser, „Winterdienst Haus“ und „Winterdienst Garage“ berechnet werden, ergibt sich nicht, auf welche 12 Monate die zugrunde gelegten Kosten entfallen sollen. Der Mieter kann allenfalls vermuten, dass die Kosten sich zwischen 2009 und 2010 nicht verändert haben und deswegen einfach pauschal 12 Monate zugrunde gelegt werden, die dann nach der anteiligen Nutzungsdauer umgelegt werden.

Insgesamt ist die Nebenkostenabrechnung auch mit erheblicher Mühe nicht eindeutig nachvollziehbar und zu verstehen. Zwar können die Mieter jederzeit erkennen, welcher Abrechnungsschlüssel verwendet wird, aber nicht auf welches konkrete Jahr, also auf welche 12 Monate sich die Abrechnung bezieht und welche Kosten bei einer

richtigen Abrechnung einzubeziehen wären oder auch nicht. Unter den gegebenen Umständen kann diese Abrechnung nur als formell unwirksam bezeichnet werden, weil sie insgesamt unbrauchbar ist.

Das bedeutet, dass die Kläger ihre Nebenkostenvorauszahlungen zurück verlangen können.

Diese Zahlungspflicht hindert die Beklagten nach der Rechtsprechung nicht daran, auch noch nach Rechtskraft des Urteils eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erstellen und sodann die Bezahlung der tatsächlich ihnen zustehenden Nebenkosten von den Klägern zu verlangen.

Es kommt hier für die Entscheidung nicht darauf an, dass außerdem in der Abrechnung auf jeden Fall materielle Fehler vorhanden sind, die in einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht vorhanden sein dürfen.

Die Beklagten haben z. B. bei ihrer Abrechnung trotz fehlender Vereinbarung über einen anderen Verteilungsschlüssel die Kosten durchweg nicht nach Quadratmetern abgerechnet, sondern nach der Zahl der Wohnparteien. Dies widerspricht der ausdrücklichen Regelung des § 556 a Abs. 1 BGB. Die Frage, ob die Abrechnung nach Zahl der Wohnparteien praktisch und sinnvoll wäre, stellt sich hier angesichts des Wortlauts des Gesetzes nicht. Es ist gerade keine Vereinbarung über einen anderen Abrechnungsschlüssel getroffen worden.

Auch wegen der pauschal in Rechnung gestellten Kosten für den Allgemeinstrom und die Gemeinschaftsantenne haben die Beklagten die Vorschrift des § 556 a Abs. 1 BGB nicht berücksichtigt und die Umlegung nach den Wohnparteien vorgenommen, ganz abgesehen davon, dass sie hier meinen, die tatsächlich entstandenen Kosten nicht nachweisen zu müssen.

Auch richten die Beklagten sich bei der Abrechnung der Heizkosten nicht nach der Heizkostenverordnung, die eine Verteilung teilweise nach Fläche und teilweise nach Verbrauch vorsieht. Zwar ist hier möglicherweise eine solche Abrechnung nicht erforderlich, wenn tatsächlich im Rahmen der Beheizung eines Wohnhauses mittels Wärmepumpe, der Verbrauch der einzelnen Wohnungen an Heizenergie nicht dergestalt feststellbar wäre, dass man die Wohnparteien untereinander vergleichen könnte.

Es bestehen – abgesehen davon, dass es sich gegebenenfalls um einen Teil der abzurechnenden Heizkosten handelt – auch Bedenken dagegen, dass Kosten der Wartung der Heizung auf die Parteien umgelegt werden, die gar nicht angefallen sind. Als Betriebskosten können nur tatsächlich entstandene Kosten umgelegt wer-

den, keine Pauschalen mit der Begründung, der Auftrag an einen Handwerker hätte jedenfalls mehr gekostet.

Auf weitere Einzelheiten braucht hier auch im Interesse einer zukünftig richtigen (möglicherweise durch einen Fachmann erarbeiteten) Abrechnung nicht eingegangen zu werden, da das Gericht die Beklagten schon wegen der formellen Unwirksamkeit der Abrechnung so behandeln muss, als hätten sie gar keine Abrechnung erstellt.

Der Zinsanspruch beruht auf § 286, 288 BGB. Dabei kann die Verzinsung aber erst beginnen, wenn definitiv Verzug eingetreten ist. Das war erst mit Ende des Abrechnungszeitraums 2009/2010 am 1. April 2011 der Fall.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, wobei das Gericht berücksichtigt hat, dass lediglich Zinsen in geringem Umfang den Klägern nicht zustehen und hierdurch keine Kosten des Rechtsstreits verursacht worden sind.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Pawellek

Richterin am Amtsgericht