

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB; 9 Abs. 2 HeizkostenVO

- 1. Die Angabe unterschiedlicher Gesamtwohnflächen in einer Betriebskostenabrechnung beeinträchtigt grundsätzlich auch nicht deren Nachvollziehbarkeit, da sich die Verteilung der Betriebskostenarten auch in einem solchen Fall regelmäßig ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten aufgrund der in der Abrechnung angegebenen Werte nachvollziehen lässt (vgl. BGH, WuM 2011, 367).**
- 2. Ist in der Heizkostenabrechnung der Umrechnungsfaktor für die von Einheitsskalen abgelesenen Wärmeverbrauchswerte unter Hinweis auf die DIN EN 834/835 ausgewiesen, so ist die Abrechnung formell wirksam.**
- 3. Dem Mieter steht gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB zu, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Dazu zählen z.B. auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung erforderlich ist (vgl. BGH, WuM 2012, 276) sowie die Verbrauchszahlen der übrigen Mieter.**

LG Berlin, Urteil vom 12.07.2013; Az.: 65 S 141/12

Tenor:

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 14.03.2012 - 7 C 353/11 - unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst: Die Beklagten werden verurteilt, an den Kläger 1.060,89 Euro nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.11.2011 zu zahlen.

II. Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Beklagten. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen der Kläger zu $\frac{1}{4}$ und die Beklagten zu $\frac{3}{4}$.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

I.

Von einer Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs.1 S. 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist überwiegend unbegründet.

1) Zunächst ist festzustellen, dass der Hinweis der Beklagten auf § 139 Abs. 4 ZPO, wonach das Gericht Hinweise frühzeitig zu erteilen und diese aktenkundig zu machen hat, zwar grundsätzlich zutreffend ist. Die gegenteiligen Ausführungen im angefochtenen Urteil werden von der Kammer nicht geteilt. Es ist aber nicht ersichtlich, dass und welcher Vortrag den Beklagten durch diesen erstinstanzlichen Verfahrensfehler abgeschnitten worden sein soll, so dass es hierauf letztlich nicht ankommt.

2) Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass dem Kläger ein Nachzahlungsanspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2010 in Höhe von 1.060,89 Euro nebst Rechtshängigkeitszinsen zusteht. Die Beklagten haben weder durchgreifende Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung vom 17.08.2011 erhoben, noch können sie sich gegenüber dem Nachforderungsanspruch des Klägers auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen, nachdem sie zwischenzeitlich die begehrte Einsicht in die der Abrechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten zu Grunde liegenden Unterlagen der übrigen Mieter erhalten haben.

a) In Bezug auf die Aufzugskosten ist die Nebenkostenabrechnung vom 17.08.2011 sowohl formell als auch materiell wirksam. Welche Gesamtfläche (866,79 qm) für die Umlegung der Aufzugskosten zugrunde gelegt worden ist und dass es sich hierbei um eine gegenüber dem übrigen Flächenschlüssel geringere Fläche (ohne EG) handelt, ergibt sich ohne weiteres aus den Angaben in der Abrechnung. Die Angabe unterschiedlicher Gesamtwohnflächen in einer Betriebskostenabrechnung beeinträchtigt grundsätzlich auch nicht deren Nachvollziehbarkeit, da sich die Verteilung der Betriebskostenarten auch in einem solchen Fall regelmäßig ohne gedankliche und rechnerische Schwierigkeiten aufgrund der in der Abrechnung angegebenen Werte nachvollziehen lässt (vgl. BGH, WuM 2011, 367). Ob der zugrunde gelegte Flächenschlüssel hingegen richtig ist, ist eine Frage der materiellen Ordnungsgemäßheit, bezüglich derer die Beklagten auch nach weiterer Erläuterung des Klägers im Prozess dahingehend, dass bestimmte Aufgänge der Wirtschaftseinheit sowie die Erdgeschosswohnungen jeweils nicht an den Aufzugskosten beteiligt werden, keine Einwendungen vorgebracht haben.

Ebenso wenig haben die Beklagten nach Einreichung der einzelnen Rechnungen für die abgerechneten Aufzugskosten (Anl. K7, Bl. 66 ff. d.A.) hiergegen konkrete Einwendungen erhoben.

Auch den Erläuterungen des Klägers zu den Zeitanteilen der Warmwasserzähler

und den Zählerständen des Kaltwasserzählers mit Schriftsatz vom 18.1.2012 (Bl. 54/55 d.A.) sind die Beklagten nicht weiter entgegengetreten. Dies gilt auch für den Einwand, dass die im Zusammenhang mit der Kaltwasserabrechnung abgerechnete Gebühr - entgegen der zunächst geäußerten Annahme der Beklagten - nicht nur für die Kaltwasserablesung sondern für die gesamte Kaltwasserabrechnung erhoben wird.

b) Sofern die Beklagten sich außerdem darauf berufen, dass die Heizkostenabrechnung mangels Erläuterung der dort aufgeführten "B-Faktoren" nicht nachvollziehbar und daher formell unwirksam sei, können sie damit nicht durchdringen.

Ist in der Heizkostenabrechnung der Umrechnungsfaktor für die von Einheitsskalen abgelesenen Wärmeverbrauchswerte unter Hinweis auf die DIN EN 834/835 ausgewiesen, so ist die Abrechnung formell wirksam (vgl. LG Berlin, GE 2008,673).

Das AG Spandau hat hierzu in einer Entscheidung vom 13.04.2005 - 3b C 1225/04 (GE 2005, 920) mit zutreffender Begründung weitergehend ausgeführt:

"Der Wirksamkeit der Abrechnung steht nicht entgegen, dass der Umrechnungsfaktor für die Heizkörperbewertung von der Klägerin in der Abrechnung nicht näher erläutert wird. Die Vorgehensweise als solche ist erläutert worden, nämlich ein vorgegebener Wert der Heizkostenverteiler und die Umrechnung der Ablesewerte in Verbrauchseinheiten. Die Firma hat auch die hierfür angewandte Berechnungsformel angegeben. Mehr wird man nicht verlangen können, da weitere Angaben, insbesondere zum Umrechnungsfaktor (UF) die Abrechnung für den Mieter auch nicht transparenter machen, sondern eher das Gegenteil bewirken würde. Dass im Hinblick auf unterschiedliche Heizkörpergrößen und -leistungen eine Umrechnung der Ablesewerte erforderlich ist, erschließt sich auch einem Laien. Welche mathematischen oder physikalischen Berechnungen hierfür erforderlich sind, ist für einen Außenstehenden ohnehin nicht nachvollziehbar und würde auch durch zusätzliche Erläuterungen nicht klarer werden. Diese fehlende Nachvollziehbarkeit ist vom Gesetzgeber für den Bereich der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung bewusst in Kauf genommen worden, was die Formelangaben in § 9 Abs. 2 HeizkostenVO zeigen. Auch diese Formeln erschließen sich ohne entsprechendes Fachwissen einem Mieter und Vermieter in der Regel nicht."

Ob zu den formellen Voraussetzungen darüber hinaus zumindest eine allgemein gehaltene Einleitung gehört, weshalb die ausgelesenen Verbrauchswerte noch mit Umrechnungsfaktoren multipliziert werden müssen (vgl. AG Pinneberg, NZM 2005, 16) kann vorliegend dahinstehen, da ein entsprechender Hinweis, wonach der B-Faktor die Wärmeleistung des Heizkörpers und den Wärmeübergang zwischen Heizkörperoberfläche und dem Messgerät bestimmt, in der streitgegenständlichen Heizkostenabrechnung enthalten ist.

Konkrete Einwände gegen die verwandten B-Faktoren haben die Beklagten auch nach Vorlage einer weitergehenden Erläuterung der Firma, welche die Heizkostenmessung und -abrechnung vornimmt (Anl. K 6, Bl. 63 d.A.), nicht erhoben.

c) Zu Unrecht ist das Amtsgericht hingegen davon ausgegangen, dass den Beklagten in Bezug auf die verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten grundsätzlich kein Einsichtsrecht in die Unterlagen zusteht, aus denen sich die Verbrauchswerte der übrigen Mieteinheiten ergeben. Nachdem ihnen in zweiter Instanz entsprechende Unterlagen jedoch übersandt worden sind, ist der Nachforderungsanspruch des Klägers nunmehr uneingeschränkt durchsetzbar.

Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass dem Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB zusteht, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Dazu zählen z.B. auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen eine Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist (vgl. BGH, WuM 2012, 276).

Auch die Verbrauchszahlen der übrigen Mieter können für die Prüfung der eigenen Nebenkostenabrechnung insoweit jedoch relevant sein, so z.B. um nachvollziehen zu können, ob die Summe der Einzelverbräuche den angegebenen Gesamtverbrauch ergibt (vgl. Schmidt- Fütterer, Mietrecht, 11.Aufl., § 556 BGB, Rz. 481; so im Ergebnis auch AG Münster, WuM 2000, 198; AG Charlottenburg, GE 2005, 805). Sollte dies nicht der Fall sein, könnte das z.B. auf eine Vornahme nicht offen gelegter Vorwegabzüge oder aber auf eine unzutreffende Erfassung des Gesamtverbrauchs hindeuten. Vor diesem Hintergrund konnte den Beklagten eine Einsichtnahme in entsprechende Unterlagen, aus denen sich der Einzelverbrauch der übrigen Mieter ergibt, vorliegend auch nicht aus datenschutzrechtlichen Gründen verwehrt werden. Sofern in den Unterlagen datenschutzrechtlich relevante Daten enthalten sind, kann der Vermieter, wie hier im Rahmen des Anlagenkonvoluts K10 auch geschehen, diese für die Einsichtnahme ggf. abdecken oder unkenntlich machen.

Ohne Erfolg berufen die Beklagten sich nach Einsichtnahme in die Verbrauchsdaten der übrigen Mieter indes nunmehr darauf, dass es im Vergleich zwischen den einzelnen Einheiten auffällige Schwankungen bei den verbrauchsabhängigen Kosten gegeben habe. Unabhängig davon, dass die Beklagten dabei übersehen, dass sich der in Bezug genommene geringere Verbrauch einzelner Wohneinheiten z.T. jeweils nur auf anteilige Zeitabschnitte des gesamten Abrechnungsjahrs bezog, wäre es im Übrigen aber auch nichts Ungewöhnliches, wenn sich die verbrauchsabhängigen Kosten sowohl der einzelnen Wohneinheiten untereinander als auch im Vergleich zu Gewerbeeinheiten je nach dem Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht nur unwesentlich unterscheiden. Welche Schlussfolgerungen die Beklagten hieraus in Bezug auf die Richtigkeit ihrer eigenen Abrechnung herleiten wollen, ist nicht ersichtlich.

Auch mit dem Einwand, dass die Summe der Heiz- und Warmwasserkosten in den Abrechnungen einiger Einheiten zu niedrig angegeben worden sei, können die Beklagten nicht durchdringen. Abgesehen davon, dass es für ihre eigene Abrechnung ohnehin unerheblich ist, ob und welche Gesamtkosten auf die anderen Einheiten (zu (Un)recht nicht) umgelegt worden sind, da sich entgegen ihrer Ansicht das Ergebnis ihrer Abrechnung dadurch nicht verändert, ist es aber auch nicht zu beanstanden, wenn gegenüber Gewerbeeinheiten gem. § 9 UStG jeweils nur die Nettobeträge in Ansatz gebracht werden.

Nach alledem sind die Beklagten zur Zahlung der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2010 verpflichtet.

3) Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 91 a, 97 Abs. 2 ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit in Bezug auf die geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungen für Januar bis Oktober 2011 i.H.v. 1.060,90 Euro wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Abrechnungsreife in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war über die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91 a ZPO nach billigem Ermessen zu entscheiden. Da die Beklagten diesbezüglich voraussichtlich unterlegen wären, war es angemessen, ihnen insoweit die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Einer angemessenen Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen auf der Grundlage der Nebenkostenabrechnung 2009 stand der Vergleich über die Salden aus den Nebenkostenabrechnungen 2007-2009 (ohne entsprechende ausdrückliche Regelung zu den künftig geschuldeten Vorauszahlungen) nicht entgegen, da der vergleichsweise vereinbarte Gesamtbetrag allein nichts über die Berechtigung der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2009 besagt. Vielmehr war für die Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen darauf abzustellen, ob die Nebenkostenabrechnung für 2009 formell und materiell wirksam war (vgl. BGH, WuM 2012, 321).

Ob und welche konkreten Einwendungen die Beklagten seinerzeit gegen die Betriebskostenabrechnung 2009 ggf. fristgerecht erhoben haben, ist im hiesigen Prozess schon nicht dargelegt worden. Es stand im Übrigen aber auch fest, dass der Kaltwasserzähler für die Gewerbeeinheiten schon im Jahr 2009 installiert worden ist, so dass hier für die Zukunft jedenfalls von einer entsprechenden verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kaltwasserkosten ausgegangen werden konnte. Darüber hinaus ist auch eine einheitliche Umlegung der Grundsteuer auf Wohnraum- und Gewerbemieter grundsätzlich nicht zu beanstanden. Es obliegt vielmehr dem Mieter darzulegen, dass wegen einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter ggf. ein entsprechender Vorwegabzug geboten gewesen wäre (vgl. LG Berlin, GE 2011, 485).

Nach alledem waren vorliegend den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, soweit sie sich gegen die Verurteilung zur Zahlung der ausstehenden Nebenkostenvorauszahlungen für 2011 gewandt haben.

Im Hinblick darauf, dass den Beklagten gegenüber der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2010 nach Ansicht der Kammer hingegen zunächst ein Zurückbehaltungsrecht bis zur Belegeinsicht zustand, was insofern zu einer entsprechenden auch kostenmäßig zu berücksichtigenden Zug-um-Zug-Verurteilung nach § 274 BGB geführt hätte, sind dem Kläger, welcher eine entsprechende Einsicht vorliegend (erst) in zweiter Instanz gewährt hat, gem. § 97 Abs.2 ZPO die Kosten der Berufungsinstanz anteilig auferlegt worden. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe, die Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, sind nicht ersichtlich.