

Amtsgericht Berlin-Mitte

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 Abs. 3 BGB

- 1. Entsprechen die Miteigentumsanteile den Wohnflächen, kann eine nach Quadratmetern abzurechnende Mietwohnung auch die Miteigentumsanteile ausweisen, sofern dem Mieter der Verteilerschlüssel bekannt ist.**
- 2. Zwar betrifft die Abweichung des Verteilungsmaßstabes (hier: Miteigentumsanteile statt qm) vom Mietvertrag grundsätzlich nur die materielle Richtigkeit der Abrechnung, da hier jedoch in der als Nebenkostenabrechnung der Mieterin übersandten Hausgeldabrechnung der Verteilungsschlüssel ohne Kenntnis der Teilungsanordnung nicht nachvollziehbar und von der Vermieterin auch nicht erläutert worden ist, fehlt es vorliegend an der erforderlichen Nachvollziehbarkeit der Abrechnung insgesamt.**
- 3. Eine Hausgeldabrechnung kann nur dann der Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Absatz 3 BGB zu Grunde gelegt werden, wenn sie - bereinigt um die nicht umlagefähigen Kosten - Angaben zum Miteigentumsanteil des Vermieters enthält, welcher der Wohn- / Nutzfläche entspricht.**

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 14.10.2014; Az.: 14 C 496/13

Das Amtsgericht Mitte, Zivilprozessabteilung 14, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 14.10.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Von der Abfassung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Absatz 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil unzweifelhaft nicht zulässig ist.

Der Wert der Beschwer erreicht nicht den für die Berufung gemäß § 515 Absatz 2,

Ziffer 1 ZPO erforderlichen Beschwerdewert von über 600,00 Euro.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2010 ergibt sich aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt.

Er folgt auch nicht aus §§ 535 Absatz 2, 556 Absatz 1, Satz 1 BGB i.V.m. § 2 des Mietvertrages und dessen Anlage 4.

Der Mietvertrag vom 22. / 23. 03. 2005, in welchen die Klägerin durch Eigentumserwerb an der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 566 Absatz 1 BGB eingetreten ist, sieht in § 2.2 vor, dass sich die Miete aus der Nettokaltmiete und Vorauszahlungen auf kalte und warme Betriebskosten zusammensetzt.

Gemäß § 5 des Vertrages ist u.a. die Anlage 4 "die Vereinbarung über Betriebskostenvorauszahlungen "Bestandteil des Vertrages.

Gemäß Nr. 1 dieser Vereinbarung erfolgt die Abrechnung der allgemeinen Betriebskosten - mit Ausnahme der Entgelte für den Breitbandkabelanschluss und die Wasserversorgung - nach dem Verhältnis der Wohnfläche je Wirtschaftseinheit. Die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser erfolgt bei vorhandener messtechnischer Einrichtung zur Verbrauchserfassung zu 50 % nach qm Wohnfläche bzw. beheizter Wohnfläche und zu 50 % nach erfasstem Verbrauch.

Diesen vertraglichen Vorgaben genügt weder die Abrechnung der Klägerin vom 10.11.2011 noch die korrigierte Abrechnung vom 04.04.2012.

Unstreitig rechnete die Klägerin die Betriebskosten in ihrem Abrechnungsschreiben vom 10.11.2011 nach WEG-Miteigentumsanteilen und nicht nach der Wohnfläche ab.

Zwar betrifft die Abweichung des Verteilungsmaßstabes vom Mietvertrag grundsätzlich nur die materielle Richtigkeit der Abrechnung (Langenberg, Betriebs- und Heizkostenrecht der Wohn und Gewerberaummiete, 7. Auflage, Rn. IV 151), da hier jedoch in der als Nebenkostenabrechnung der Beklagten übersandten Hausgeldabrechnung der Verteilungsschlüssel ohne Kenntnis der Teilungsanordnung nicht nachvollziehbar und von der Klägerin auch nicht erläutert worden ist, fehlt es vorliegend an der erforderlichen Nachvollziehbarkeit der Abrechnung insgesamt.

Eine Hausgeldabrechnung kann nur dann der Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Absatz 3 BGB zu Grunde gelegt werden, wenn sie - bereinigt um die nicht umlagefähigen Kosten - Angaben zum Miteigentumsanteil des Vermieters enthält, welcher der Wohn- / Nutzfläche entspricht (vgl. Langenberg, a.a.O., Rn. IV 201), was vorliegend nicht ersichtlich und von der Beklagten ausdrücklich bestritten ist.

Die Abrechnung ist auch deshalb fehlerhaft, weil sie die von der Beklagten geleisteten Vorschüsse nicht - korrekt - wiedergibt.

Grundsätzlich müssen die Vorauszahlungen nicht nach Einzelpositionen aufgliedert werden, wenn eine Gesamtabrechnung erfolgt. Eine Aufteilung ist jedoch dann erforderlich, wenn verschiedene Abrechnungen erstellt werden.

Um verschiedene Abrechnungen handelt es sich, wenn - wie hier - getrennt nach Heiz- und Warmwasserkosten und den anderen Betriebskosten abgerechnet wird (vgl. Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Auflage, Rn. 3143 a).

Ob eine einheitliche oder getrennte Abrechnungspflicht besteht, richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Da vorliegend in der Anlage 4 zum Mietvertrag eine getrennte Abrechnung nach den kalten Betriebskosten und den Kosten für Heizung und Warmwasser vorgesehen ist, hätte die Klägerin den jeweiligen Kostenarten die jeweils von der Beklagten auf diese geleisteten Zahlungen gegenüberstellen müssen. Nur so wäre der Beklagten und auch dem Gericht die Prüfung möglich gewesen, welche Zahlungen die Vermieterin wie verrechnet hat, so dass ausgerechnet werden kann, welche Kostenpositionen zur Zahlung fällig sind. Zu dieser getrennten Abrechnung wäre die Klägerin auch ohne weiteres in der Lage gewesen, da in § 2.2 des Mietvertrages die zu leistenden Vorschüsse betragsmäßig beziffert sind.

An diesem Mangel leidet abgesehen davon, dass Bedenken bzgl. der Prüffähigkeit des Umlagemäßstabes " Schlüssel 1 " bestehen, auch die korrigierte Abrechnung vom 04.04.2012.

Aber selbst wenn man die Abrechnung vom 04.04.2012 als ordnungsgemäß ansehen sollte, wäre der Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung von Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2010 wegen Verfristung gemäß § 556 Absatz 3 BGB nicht gegeben.

Wie oben ausgeführt, ist die ursprüngliche, der Beklagten noch im Kalenderjahr 2011 zugegangene Abrechnung wegen fehlender Nachvollziehbarkeit des Verteilungsschlüssels formell unwirksam, so dass eine Korrektur nur innerhalb der gesetzlichen Frist möglich war (BGH NJW 2007, 1059). Die korrigierte Abrechnung der Klägerin ist jedoch erst nach Ablauf der Frist des § 556 Absatz 3 BGB erstellt bzw. der Beklagten übersandt worden.

Mit Versäumung der Frist verliert der Vermieter grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch (Palandt / Weidenkaff, BGB, 73. Auflage, § 556 Rn. 11).

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO.