

Beglaubigte Abschrift

217 C 69/18



Verkündet am 08.11.2018

Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn T [REDACTED] T [REDACTED], [REDACTED] Köln,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

gegen

die [REDACTED] GmbH & Co. KG, vertr. d. d. pers. haft. Ges.,
[REDACTED] Köln,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 27.09.2018
durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED]

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.437,73 EUR nebst Zinsen
in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit
dem 21.07.2017 zu zahlen.

Die Beklagte wird ferner verurteilt, den Kläger von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.06.2017 freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Der Kläger verlangt von der Beklagten die Rückzahlung eines Mietkautionsguthabens.

Die Beklagte war Hauptmieterin des Objektes „[REDACTED]“. Mit Wirkung ab dem [REDACTED] 02.2014 bis zum [REDACTED] 03.2016 vermietete die Beklagte das Objekt an Herrn [REDACTED] unter. Nach § 3 des „Inventarisierten Unterpachtvertrages“ wurde Herrn [REDACTED] gestattet, den streitgegenständlichen Raum durch eine Trockenwand zu unterteilen, wobei nach Beendigung der Rückbau in den vorherigen Zustand vereinbart wurde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inventarisierten Unterpachtvertrag“ Bezug genommen (Anlage K 2 zur Klageschrift, Bl. 10 ff. GA).

Zur finanziellen Absicherung der Beklagten verpfändete Herr [REDACTED] der Beklagten das in dem Mietkautionssparbuch bei der Sparkasse KölnBonn verbrieft Guthaben in Höhe von 3.000,00 EUR und übergab das entsprechende Sparbuch mit der Nummer [REDACTED] (vgl. Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom [REDACTED] 06.2018, Bl. 106 f. GA).

Mit Schreiben vom [REDACTED] 08.2015 rechnete die [REDACTED] Management GmbH gegenüber der Beklagten über die Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum [REDACTED] 01.2014 bis [REDACTED] 12.2014 ab. Unter Berücksichtigung von geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten endete die Abrechnung mit einem Endguthaben zugunsten der Beklagten in Höhe von 124,98 EUR, wobei auf die Betriebskosten ein Guthaben von 959,79 EUR und auf die Heizkosten eine Nachzahlung von 834,81 EUR entfiel. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom [REDACTED] 08.2015, Anlage K 3 zur Klageschrift, Bl. 16 ff. GA, Bezug genommen. Diese Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 in Höhe von 124,98 wurde seitens der Beklagten ausgezahlt.

Mit Schreiben vom [REDACTED] 06.2016 teilte die [REDACTED] Management GmbH der Beklagten mit, dass dem Energieversorger [REDACTED] bei der Erstellung der Wärmekostenabrechnung in den Jahren 2012-2014 Fehler unterlaufen seien; richtigerweise seien umlegbare Heizkosten für 2014 in Höhe von 493,89 EUR netto (= 587,73 EUR brutto) entstanden. Dieser nachberechnete Betrag wurde seitens der Beklagten an die [REDACTED] Management GmbH gezahlt.

Mit Schreiben vom [REDACTED] 07.2016 rechnete die [REDACTED] Management GmbH gegenüber der Beklagten über die Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum [REDACTED] 01.2015 bis [REDACTED] 12.2015 ab. Unter Berücksichtigung von geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten endete die Abrechnung insgesamt mit einer Nachzahlung von 67,39 EUR. Wegen der Einzelheiten wird auf

die Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 07.07.2016, Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom 06.06.2018, Bl. 122 ff. GA, Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 06.06.2017 rechnete die Management GmbH gegenüber der Beklagten über die Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum 01.2016 bis 12.2016 ab. Unter Berücksichtigung von geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten endete die Abrechnung insgesamt mit einer Nachzahlung von 24,79 EUR. Wegen der Einzelheiten wird auf die Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 06.06.2017, Anlage B 3 zum Schriftsatz der Beklagten vom 08.08.2018, Bl. 206 ff. GA, Bezug genommen.

Aufgrund rückständiger Mieten und erfolgloser Aufforderung zur Zahlung zog die Beklagte am 05.2016 einen Betrag in Höhe von 1.140,16 EUR (rückständige Mieten) von dem Mietkautionskonto des Herrn ab. Am 05.2016 zog die Beklagte einen weiteren Betrag in Höhe von 850,00 EUR (Schadensersatz) ab. Zwei weitere Abzüge erfolgten am 04.11.2016 in Höhe von 587,73 EUR (Nachforderung aus der Abrechnung für 2014) und 67,39 EUR (Nachforderung aus der Abrechnung für 2015). Am 09.2017 erfolgte ein letzter Abzug in Höhe von 24,79 EUR (Nachforderung aus der Abrechnung für 2016). Mit Stand per 09.2017 war auf dem Mietkautionskonto noch ein Restbetrag in Höhe von 333,10 EUR vorhanden. Die Berechtigung der Beklagten zum Abzug der Beträge in Höhe von 850,00 EUR und 587,73 EUR ist zwischen den Parteien streitig.

Mit Schreiben vom 01.2017 forderte der Kläger die Beklagte auf, an ihn einen Gesamtbetrag in Höhe von 3.124,98 EUR, bestehend aus der Mietkaution in Höhe von 3.000,00 EUR und einer Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 in Höhe von 124,98 EUR, binnen vier Wochen zu zahlen (vgl. Anlage K 1 zur Klageschrift, Bl. 7 f. GA). Da keine Zahlung erfolgte, wandte sich der Kläger mit anwaltlichem Schreiben vom 05.2017 erneut an die Beklagte und forderte sie unter Fristsetzung bis zum 06.2017 zur Zahlung von 1.795,41 EUR auf (vgl. Anlage K 6 zur Klageschrift, Bl. 40 f. GA). Hierbei erkannte der Kläger die Abzüge der Beklagten in Höhe von 1.140,16 EUR für offene Mieten sowie in Höhe von 67,39 EUR für Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2015 an. Darüber hinaus verfolgte der Kläger die Gutschrift aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2014 in Höhe von 124,98 EUR nicht weiter, da der entsprechende Betrag bereits ausgezahlt worden war. Ferner forderte der Kläger die Beklagte zur Zahlung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 EUR ebenfalls unter Fristsetzung bis zum 06.2017 auf. Auch hierauf erfolgte keine Zahlung der Beklagten.

Aus der Nebenkosten für das Abrechnungsjahr 2016 ergab sich ein Nachzahlungsanspruch zugunsten der Beklagten in Höhe von 24,79 EUR (vgl. Anlage B 7 zum Schriftsatz der Beklagten vom 08.08.2018, Bl. 206 f. GA)

Der Kläger behauptet unter Vorlage eines Abtretungsvertrages zwischen ihm und Herrn vom 01.2017, dass er sich am 01.2017 mit Herrn darauf geeinigt, dass dieser seine Forderung gegen die Beklagte auf Rückzahlung der Mietkaution dem Kläger überlasse. Der Kläger ist daher der Ansicht, dass die Beklagte deshalb ihm und nicht Herrn das Mietkautionsguthaben auszahlen müsse.

Der Kläger ist der Ansicht, die Nachberechnung der Heizkosten für 2014 sei unrichtig, weshalb sich kein Nachforderungsbetrag ergebe. Insbesondere sei der Umlageschlüssel nicht näher erläutert. Ferner beziehe sich die Nachberechnung auf

ein Reisebüro, weshalb der Kläger bestreitet, dass die Nachforderung auf Herrn [REDACTED] umgelegt werden könne und die streitgegenständliche Mietsache betreffe. Außerdem bestreitet der Kläger die Höhe der Forderung von 587,73 EUR und rügt die Berechnung der Forderung als unsubstantiiert. Im Übrigen rügt der Kläger, dass der Betrag von 587,73 EUR für das gesamte Veranlagungsjahr 2014 veranschlagt wurde, obwohl das Mietverhältnis erst mit Wirkung ab dem 02.2014 begann.

Der Kläger bestreitet ferner, dass der Beklagten ein abzugsfähiger Schaden in Höhe von 850,00 EUR entstanden sei. Insofern bestreitet der Kläger, dass Herr [REDACTED] bei Auszug aus den Räumlichkeiten Schäden am Boden hinterlassen habe. Ferner bestreitet er mit Nichtwissen, dass bei Vorhandensein etwaiger Löcher diese kostenpflichtig repariert worden seien und wenn ja, dass diese Reparatur 850,00 EUR gekostet haben sollte. Insbesondere stelle die seitens des Beklagten vorgelegte Rechnung der Nachmieterin, der Firma [REDACTED] GmbH vom 05.2018 (vgl. Anlage B 4 zum Schriftsatz der Beklagten vom 08.2018, Bl. 194 GA), keine ordnungsgemäße Reparaturkostenrechnung dar, da aus ihr nicht hervorgehe, welche konkreten Reparaturarbeiten vorgenommen worden sein sollen. Insofern sei der Vortrag der Beklagten unsubstantiiert.

Mit seiner bei Gericht am 04.2018 eingereichten und der Beklagten am 06.2018 zugestellten Klage hat der Kläger ursprünglich beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.795,41 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 07.2017 zu zahlen sowie die Beklagte zu verurteilen, ihn von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 06.2017 freizustellen. Nachdem die Beklagte dem Kläger im Termin vom 09.2018 das Mietkautionssparbuch bei der Sparkasse KölnBonn mit der Nummer [REDACTED] aus dem sich ein Guthaben von 333,10 EUR ergibt, übergeben und die Freigabe erklärt hat, haben die Parteien den Rechtsstreit wegen des in dem Sparbuch verbrieften Guthabens in Höhe von 333,10 EUR übereinstimmend für erledigt erklärt.

Nunmehr beantragt der Kläger,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 1.462,31 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.07.2017 zu zahlen sowie

die Beklagte zu verurteilen, ihn von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.06.2017 freizustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet eine wirksame Abtretungsvereinbarung zwischen dem Kläger und Herrn [REDACTED] sowie die Echtheit des klägersseits vorgelegten Dokuments.

Die Beklagte behauptet, Herr [REDACTED] habe ohne Absprache mit der Beklagten und ohne hierzu berechtigt zu sein, Zwischenwände in die Räumlichkeiten eingezogen. Hierzu habe er Löcher in den Bodenbelag gebohrt und hierdurch die

Mietsache beschädigt. Der Beklagte behauptet unter Vorlage der Rechnung der Firma [REDACTED] GmbH vom [REDACTED] 05.2018 vor (vgl. Anlage B 4 zum Schriftsatz der Beklagten vom [REDACTED] 08.2018, Bl. 194 GA), dass die Firma E [REDACTED] GmbH die Beschädigungen sach- und fachgerecht beseitigt habe und hierfür Reparaturkosten in Höhe von 850,- EUR entstanden seien, die der Beklagte berechtigterweise von dem Mietkautionssparbuch in Abzug gebracht habe.

Mit Schriftsatz vom [REDACTED] 09.2018, den die Beklagte erst im Termin vom [REDACTED] 09.2018 übergeben hat, trägt sie vor, es sei ferner eine „Vielzahl von Schäden“ zurückgeblieben, im Übrigen, dass sich die Mietvertragsparteien darauf geeinigt hätten, dass die Schäden unter Erteilung einer Rechnung über 850,- EUR beseitigt werden sollen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Schriftsatz vom [REDACTED] 09.2018, Bl. 262 ff. GA, Bezug genommen.

Die Beklagte ist der Ansicht, sie sei berechtigt gewesen, von der Kautions einen weiteren Betrag von 587,73 EUR in Abzug zu bringen, da die Nachberechnung der Heizkosten für 2014 wirksam sei.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist - soweit über sie nach der teilweisen übereinstimmenden Erledigung des Rechtsstreits in der Hauptsache noch zu entscheiden war - im Wesentlichen begründet.

I. Dem Kläger steht gegen die Beklagte aus abgetretenem Recht ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 850,- EUR sowie in Höhe von weiteren 587,73 EUR gemäß §§ 280 Abs. 1, 535, 398 BGB zu, da die Beklagte insofern ohne rechtliche Befugnis Abbuchungen von dem Mietkautionssparbuch veranlasst hat

1. Der Kläger ist aktivlegitimiert. Aufgrund einer wirksamen Abtretung ist der Kläger Forderungsinhaber des vorgenannten Anspruchs geworden.

a) Der Kläger hat sich mit dem ehemaligen Mieter der Beklagten, Herrn [REDACTED], wirksam auf die Abtretung dessen Ansprüche geeinigt. Sie haben ausweislich des Abtretungsvertrages vom [REDACTED] 01.2017 eine rechtsgeschäftliche Vereinbarung dahingehend getroffen, dass Herr [REDACTED] als alter Gläubiger seine Forderung verliert und der Kläger als neuer Gläubiger Inhaber dieser Forderung wird. Der Kläger hat insofern insbesondere durch Vorlage des schriftlichen Vertrages vom [REDACTED] 01.2017 substantiiert vorgetragen. Dem Dokument kommt nach § 416 ZPO auch die tatsächliche Vermutung zu, dass sich der Kläger und Herr [REDACTED] die beurkundeten Erklärungen abgegeben haben. Das einfache Bestreiten der Vereinbarung durch die Beklagte mit Schriftsatz vom [REDACTED] 08.2018 ohne Angabe von Anhaltspunkten für diese Annahme ist daher unsubstantiiert. Die Beklagte hat durch die im Termin vom [REDACTED] 09.2018 vorgenommene Übergabe des Sparbuchs an den Kläger im Übrigen dessen Aktivlegitimation konkludent zugestanden.

2) Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Zahlung von 850,- EUR zu, denn die Beklagte hat eine Pflichtverletzung dadurch begangen, dass sie den vorgenannten Betrag von dem Sparbuch in Abzug gebracht hat, ohne hierzu

berechtigt zu sein, da ihr kein entsprechender Schadensersatzanspruch gegen Herrn [REDACTED] zustand.

Die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen eines solchen Schadensersatzanspruches liegt bei der Beklagten. Sie hat das Vorliegen der tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Rechtsnormen darzutun. Dem genügt die Beklagte hier nicht.

Die Beklagte behauptet, der Zeuge [REDACTED] habe ohne Absprache mit der Beklagten und ohne hierzu berechtigt gewesen zu sein, Zwischenwände in die Räumlichkeiten eingezogen. Hierdurch habe er Löcher in den Bodenbelag bohren müssen, was eine Beschädigung der Mietsache darstellen würde.

aa) Ausweislich § 3 des streitgegenständlichen Vertrages durfte Herr [REDACTED] den Raum durch eine Trockenbauwand unterteilen. Die Beklagte hätte insofern genauer darlegen müssen, worin der Vertragsverstoß des Herrn [REDACTED] gelegen haben soll. Mit der pauschalen Ausführung, es seien Zwischenwände eingezogen worden, genügt die Beklagte ihrer Darlegungslast hinsichtlich einer Pflichtverletzung nicht.

bb) Auch das Bestehen etwaiger Schäden am Boden bzw. dass solche nicht behoben worden sind, hat die Beklagte nicht hinreichend dargelegt. Der Kläger hat insofern dargelegt, dass etwaige Löcher im Boden ordnungsgemäß verschlossen worden seien. Dem ist die Beklagte nicht hinreichend entgegengetreten. Dem vorgelegten Vorabnahmeprotokoll (Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom [REDACTED] 06.2018, Bl. 117 f. d.A.) kommt insofern keine Aussagekraft zu. Zwar ist in diesem vermerkt, dass verschlossene Löcher im Boden teilweise noch sichtbar und tiefere Kratzer vorhanden seien. Das Protokoll ist jedoch weder von der Beklagten, noch von Herrn [REDACTED] unterschrieben worden. Daher kommt ihm keine tatsächliche Vermutung nach § 416 ZPO dahingehend zu, dass die Mängel auch tatsächlich bestanden haben. Da es sich nur um ein „Vorabnahmeprotokoll“ handelt, ist insbesondere auch nicht hinreichend dargelegt, dass die in diesem Dokument vermerkten und bestrittenen Beanstandungen auch bei der Abnahme noch vorhanden waren. Die Beklagte hätte Art und Ausmaß der behaupteten Schäden mithin genauer darzulegen und nachzuweisen gehabt. Dies ist ihr auch durch die Vorlage der Rechnung der [REDACTED] GmbH vom [REDACTED] 05.2016 Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom [REDACTED] 06.2018, Bl. 116 d.A.) nicht gelungen. Diese belegt nicht, dass Herr [REDACTED] einen Schaden in Höhe von 850,00 EUR zu Lasten der Beklagten verursacht hat. Die Rechnung weist aus, dass ein Betrag in Höhe von 850,00 EUR „für nicht fachgerecht ausgeübte Reparaturen und Renovierungsarbeiten, insbesondere des Fußbodens in der Mietfläche des Ladenlokals [REDACTED] an die [REDACTED] GmbH zu zahlen sei. Dies sagt jedoch nichts zu Art und Ausmaß etwaiger Schäden aus. Auch ergibt sich daraus nicht, welche konkreten Arbeiten mit welchem Aufwand und zu welchem Preis vorgenommen worden sind, um welche konkret zu benennenden Beschädigungen zu beseitigen. Eines gesonderten Hinweises bedurfte es nicht, da der Kläger hierauf ausdrücklich hingewiesen hat und es sich im Übrigen um den Kernbereich des Rechtsstreits handelt.

Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom [REDACTED] 09.2018 erstmalig zu Schäden vorträgt, die sich aus dem Protokoll ergeben sollen, ergibt sich hieraus nichts anderes. Dem Protokoll kommt mangels Unterzeichnung keine Aussagekraft zu (s.o.). Auch hat die Beklagte auch damit den vorstehenden Anforderungen an die die Beklagte treffende Darlegungslast nicht hinreichend Rechnung getragen.

Soweit die Beklagte im Schriftsatz vom [REDACTED] 09.2018 ferner ausführt, die Beklagte habe sich mit Herrn [REDACTED] geeinigt, ist der Vortrag ebenfalls unsubstantiiert.

Es ist nicht erkennbar, wann und wie eine Einigung zu welchen konkreten Konditionen stattgefunden haben soll. Eine Beweisaufnahme zum Vortrag der Beklagten kam nicht in Betracht. Die Vernehmung der im Schriftsatz vom 09.2018 benannten Zeugen – der benannte Herr [REDACTED] kam als geschäftsführender Gesellschafter schon nicht als Zeuge in Betracht – käme nämlich einer prozessual unzulässigen Ausforschung gleich, weil in einer Beweisaufnahme von den Zeugen die entscheidungserheblichen Tatsachen erfragt werden müssten. Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Gerichts, denn das Gericht ist nicht befugt, im Interesse einer Partei durch eine Zeugenvernehmung die ihr günstigen Tatsachen zu ermitteln.

3) Dem Kläger steht gegen die Beklagte ferner ein Anspruch auf Zahlung von 587,73 EUR zu, denn die Beklagte hat eine weitere Pflichtverletzung dadurch begangen, dass sie den vorgenannten Betrag von dem Sparbuch in Abzug gebracht hat, ohne hierzu berechtigt zu sein, da ihr gegen Herrn [REDACTED] kein entsprechender Nachzahlungsanspruch wegen der Heizkosten für das Jahr 2014 zustand.

Die Fälligkeit einer Nachzahlung setzt den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus (BGHZ 113, 188, 194).

Eine Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung ist dann formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung regelmäßig folgende Angaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen (vgl. BGH, Urt. v. 14.2.2007, Az.: VIII ZR 1/06). Dabei ist die formelle Wirksamkeit einer Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung nur dann gegeben, wenn der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenposition zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen. Dazu muss er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können, wobei auf das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen ist (vgl. BGH, Urt. v. 23.11.1981, Az.: XIII ZR 298/80). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zugrunde gelegt wird, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.

Die streitgegenständliche Nachberechnung ist bezüglich der Betriebs- und der Heizkosten formell unwirksam, denn sie genügt den vorstehend genannten Anforderungen nicht.

In der Nachberechnung vom 06.2016 ist zwar der Verteilerschlüssel mit „105“ angegeben, erläutert wird er indes nicht. Der Verteilerschlüssel „105“ ergibt sich nachvollziehbar auch nicht aus der ursprünglichen Abrechnung vom 08.2015. Zwar wird der Verteilerschlüssel „105“ angegeben mit „782,92“ (Einzelanteil) zu „44.733,79“ (Gesamtanteil), allerdings bleibt die Ermittlung bzw. Berechnung auch unter Zuhilfenahme der Einzelabrechnung der Firma E [REDACTED] vom 05.2015 unklar. Hinzu kommt, dass die Ermittlung und Berechnung des in der Nachberechnung genannte Betrages „Gesamt Ansatz EUR netto“ von 28.219,36 EUR nicht nachvollziehbar ist. Auch ist unklar, wie der auf Herrn [REDACTED] umgelegte Betrag von 493,89 EUR errechnet wurde. Dieser Betrag ergibt sich jedenfalls nicht unter Verwendung des Verteilerschlüssels 105 (Anteils von „782,92“ im Verhältnis zum Gesamtanteil von „44.733,79“).

Die Abrechnung ist im Übrigen auch deshalb unwirksam, weil die Beklagte den Zeitraum 01.2014 bis 01.2014 unrechtmäßigerweise gegenüber Herrn [REDACTED] abgerechnet hat. Es ist unstrittig, dass der Mietvertrag zwischen der Beklagten und Herrn [REDACTED] erst am 02.2014 begonnen hat. Ausweislich der Abrechnung vom 02.06.2016 hat die Beklagte ihm gegenüber aber Heizkosten bereits ab dem 01.2014 geltend gemacht. Insofern ist Herr [REDACTED] gegenüber ein Zeitraum (mit)abgerechnet worden, für welchen er etwaige Kosten nicht tragen musste. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs führen inhaltliche Mängel, die nur einzelne Kostenpositionen betreffen, zwar nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung, wenn diese Positionen unschwer aus der Abrechnung herausgerechnet werden können (BGH NJW 2007, 1059 = NZM 2007, 244 Rdnr. 11; NJW 2011, 143 = NZM 2010, 858 Rdnr. 42). Dies ist vorliegend aber gerade nicht möglich. Gemäß § 7 Absatz 2 HeizkostenVO sind Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage insbesondere „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“. Dieser Regelung ist zu entnehmen, dass nur die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden können (BGH, Urt. v. 1. 2. 2012, Az. VIII ZR 156/11, NJW 2012, 1141). Es ist aus der Abrechnung selber aber nicht nachvollziehbar, welcher Verbrauch auf welchen Monat entfällt. Daher kann für den unrechtmäßigerweise mitabgerechneten Monat Januar 2014 keine Position ohne weiteres aus der Abrechnung herausgerechnet werden. Da gerade zu Beginn und Ende eines jeden Kalenderjahres aufgrund der Witterung ein erhöhter Verbrauch erfolgt, ist es auch nicht angemessen, für den Januar einfach 1/12 des Gesamtbetrages abzuziehen. Daher führt dieser inhaltliche Fehler hier ausnahmsweise insgesamt zur Unwirksamkeit der Abrechnung.

Da in Mietverträgen über Gewerberaum keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung von Einwänden läuft, ist Herr [REDACTED] bzw. nach der Abtretung nunmehr der Kläger auch nicht mit seinen Einwänden bezüglich der Richtigkeit der Abrechnung ausgeschlossen.

II. Der zuerkannte Freistellungsanspruch hinsichtlich der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten folgt aus §§ 280, 286 BGB.

Die vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren der Prozessbevollmächtigten des Klägers gehören zu den gemäß § 249 Abs. 1 BGB auszugleichenden Vermögensnachteilen. Auch der Höhe nach sind die geltend gemachten Gebühren nicht zu beanstanden, insbesondere sind diese durch die Beklagte auch nicht angegriffen worden.

III. Der zuerkannte Zinsanspruch beruht auf §§ 280, 286, 288 Abs. 1 BGB.

IV. Ein darüber hinausgehender Anspruch des Klägers in Höhe von 24,58 EUR besteht indes nicht.

Der Vortrag des Klägers ist diesbezüglich unschlüssig. Der Kläger hat ursprünglich die Zahlung von 1.795,41 €. Nach Abzug des sich aus dem Sparbuch ergebenden Betrages von 333,10 EUR sowie der unter Ziffer I. bezeichneten Ansprüche in Höhe von 850,- EUR und 587,73 EUR verbleibt ein Betrag von 24,58 EUR. Unter welchem Gesichtspunkt der Kläger diesen zu beanspruchen zu können glaubt, ist nicht ersichtlich.

V. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf §§ 91 a, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache in Bezug auf den in dem Sparbuch verbrieften Betrag von 333,10 EUR übereinstimmend für erledigt erklärt haben, waren die Kosten der Beklagten aufzuerlegen. Dies entspricht billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes. Die Klägerin hatte gegenüber den Beklagten einen Anspruch auf Herausgabe des Sparbuchs bzw. auf

das darin verbriefte Guthaben. Gegenansprüche der Beklagten bestanden insoweit nicht.

Die Entscheidung die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

VI.

Streitwert:

- bis zum 27.09.2018: 1.795,41 EUR
- danach: 1.462,31 EUR

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

██████████

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

