

Energie- und Betriebskostenabrechnung

Das Amtsgericht Spandau hat sich mit Urteil vom 28.09.2011 zum Aktenzeichen 4 C 161/11 zu den formellen Anforderungen an eine Betriebs- und Energiekostenabrechnung geäußert. Es verneinte einen Anspruch der Vermieterin auf restliche Betriebs- und Energiekosten. In dem Urteil heißt es wie folgt: „Grundsätzlich muss eine Abrechnung über diese Kosten den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten; hierunter ist eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung der Rechnungsposten zu verstehen (vgl. BGH, GE 1982, 135; LG Berlin, GE 1991, 149). Dies erfordert in der Regel eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels, die Berechnung des Mieteranteils sowie den Abzug der vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen. Dabei muss die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein (vgl. Schmidt-Futterer-Langenberg, Mietrecht, 10. Aufl., § 556 BGB Rn. 333).

a) Den vorbeschriebenen Anforderungen genügt die von der Klägerin erteilte Einzelabrechnung über die Energiekosten nicht. Wie vom Gericht bereits angesprochen, ist nicht verständlich, wie sich der 50%ige Verbrauchskostenanteil an den Heizkosten errechnet. Zugrunde gelegt werden insoweit insgesamt 35.207,80 kWh zu 2.094,89 EUR. Auf der Basis eines geschätzten Anteils der Beklagten von 7.988,83 kWh für den Zeitraum Oktober bis Dezember 2008 (entsprechend einem Gesamtverbrauch von 22.191,20 kWh für 360 Tage) errechnet die Klägerin dann auf Seite 3 der Abrechnung (vgl. Bl. 70 d. A.) anteilige Kosten in Höhe von 475,34 EUR, ausgehend von einem Preis von (2.094,89 EUR: 35.207,80 kWh =) 0,059501 EUR pro Einheit. Woraus sich indes die Menge von 35.207,80 kWh ergibt, ist insbesondere unter Berücksichtigung des auf Seite 2 der Abrechnung (s. Bl. 69 d. A.) angenommenen Verbrauchs von (39.661 kWh und 21.144 kWh =) 60.805 kWh schlicht nicht zu begreifen. Auf welchem Rechenweg oder mithilfe welcher Methode insgesamt 60.805 kWh auf den Umlageschlüssel von 35.207,80 kWh heruntergebrochen werden, wird an keiner Stelle erläutert. Hierzu bringen auch die Ausführungen der Klägerin im Schriftsatz vom 14. September 2011 keinen weiteren Aufschluss. Dementsprechend können die insoweit angesetzten 475,34 EUR nicht zulasten der Beklagten veranschlagt werden. Rechnet man indes diesen Betrag aus den Gesamtkosten von 815,04 EUR heraus und verrechnet die von den Beklagten geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 292,56 EUR, ergibt sich kein Saldo und damit keine Nachforderung zugunsten der Klägerin.

b) Auch aus der Betriebskostenabrechnung kann die Klägerin keine Ansprüche herleiten, weil diese ebenfalls nicht ordnungsgemäß ist. Aus Sicht des Gerichts war die Klägerin vorliegend nicht berechtigt, die Gebäude X und Y und Z zu einer Wirtschaftseinheit zusammenzufassen, weil diese Vorgehensweise billigem Ermessen (§ 315 BGB) nicht entspricht. Nach den von der Rechtsprechung (vgl. BGH, GE 2010, 1682 ff., OLG Koblenz, GE 1990, 605 ff., zitiert nach juris) aufgestellten Grundsätzen darf der Vermieter eine Abrechnung der Nebenkosten auf der Grundlage einer Wirtschaftseinheit vornehmen, wenn mehrere von ihm verwaltete zusammenhängende Gebäude in Bauweise, Ausstattung, Größe und Nutzung vergleichbar sind. Streiten die Parteien um die Berechtigung der Umlage nach Abrechnungseinheit, muss der Vermieter die Voraussetzungen für die Bildung der Einheit darlegen und beweisen (vgl. Schmidt-Futterer-Langenberg, a.a.O., § 556 a BGB Rn. 148). Dass die fraglichen Häuser weitgehend baugleich sind, hat die Klägerin schon nicht konkret behauptet. Allein der Umstand, dass sie zur gleichen Zeit geplant und errichtet wurden, genügt insoweit jedenfalls nicht. Zur Ausstattung der Baulichkeiten fehlt es ebenfalls an substantiiertem Vortrag. Dem gegenüber ist unstrittig, dass die Gesamtwohnfläche der Gebäude nicht gleich ist, wie schon aus dem Umstand folgt, dass die Räume in der X-Straße nur 215 qm groß sind, während sich die Fläche der anderen beiden Häusern auf zusammen (1.354,60 qm abzgl. 215,00 qm =) 1.139,60 qm beläuft. Zudem bestehen die Objekte X und Y aus vier und sechs Wohneinheiten, während die Gebäude in der Z-Straße eine 133,05 qm große Wohnung und Gewerberäume umfasst. Damit ist jedenfalls auch das Kriterium der gleichartigen Nutzung nicht erfüllt. Bis auf die Position Schornsteinfeger, Kabel und Grundsteuer werden indes auch die auf die Beklagten entfallenen Kosten nach der Gesamtfläche von 1.354,60 qm verteilt. Dies hält das Gericht aus den genannten Gründen für unzulässig.?

Das Urteil des Amtsgerichts Spandau belegt überzeugend, warum Mietern dringend anzuraten ist, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen von einem Experten überprüfen zu lassen.