

Beglaubigte Abschrift

201 C 145/15



Verkündet am 14.10.2015

Loosen, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

VB	ZU	MhA	
Eingang:			
20 Okt. 2015			
RAe Schön und Reinecke			
zdA	WV	Tel.	BT

Klägers,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Reinhard Schön & Eberhard
Reinecke, Roonstraße 71, 50674 Köln,

hat das Amtsgericht Köln
auf die mündliche Verhandlung vom 09.09.2015
durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Seilstorfer
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

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

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung sowie die Nachzahlungsverpflichtung aus einer Nebenkostenabrechnung.

Mit Mietvertrag vom 31.08.2000 mietete die Beklagte zu 1) die im Antrag zu 1) näher bezeichnete Wohnung von der gemeinnützigen Eisenbahn Wohnungsbaugesellschaft Köln mbH. Die Beklagte zu 2) ist Untermieterin der Beklagten zu 1). Die aktuell geschuldete Netto-Kaltmiete beträgt 485,28 € monatlich.

Im Mietvertrag wurde hinsichtlich der Umlage der Nebenkosten keine Vereinbarung getroffen. In der Folgezeit wurden die Nebenkosten nach Quadratmetern umgelegt. In § 2 Ziffer 5 der dem Vertrag beigefügten Allgemeinen Vertragsbedingungen vereinbarten die Parteien, dass die Vermieterin den Umlagemaßstab und den Abrechnungszeitraum im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung nach billigem Ermessen ändern dürfe.

Die Wohnungen im Haus wurden im Laufe des Mietverhältnisses zu Wohneigentum umgewandelt. Am 13.07.2011 wurde die Deutsche Annington EWG Köln Bestands GmbH & Co. KG als neue Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Am 16.07.2012 erfolgte die Eintragung des Klägers in das Grundbuch.

Der Kläger erklärte gegenüber der Beklagten zu 1) mit Schreiben vom 18.08.2014, das Mietvertragsverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Er begründete seinen Eigenbedarf damit, dass er den Wohnraum zur wohnortnahen Unterbringung seiner betagten Eltern benötige. Unter dem 20.03.2015 ließ die Beklagte zu 1) der Eigenbedarfskündigung durch den Mieterverein Köln widersprechen.

Mit Schreiben vom 11.12.2014 rechnete der Kläger über die Nebenkosten des Kalenderjahres 2013 ab. Die Abrechnung endete mit einem Saldo zu Lasten der Beklagten zu 1) in Höhe 78,32 € (vgl. Anlage A3, Bl. 9 ff. d.A.). Weil die Beklagte zu 1) diesen Saldo nicht ausglich, forderte der Kläger sie mit anwaltlichem Schreiben vom 17.02.2015 zur Zahlung bis zum 27.02.2015 auf. Daraufhin teilte die Beklagte ihm unter dem 07.05.2015 über den Mieterverein Köln mit, dass sie die Abrechnung wegen eines nicht nachvollziehbaren Verteilerschlüssels für formal unwirksam halte und überdies die Kabelgebühr zu hoch angesetzt sei.

Der Kläger ist der Auffassung, dass die Kündigungssperrfrist des §§ 577a Abs. 1 BGB von 3 Jahren bereits abgelaufen und nicht verlängert worden sei. Er behauptet, dass seine betagten Eltern, insbesondere sein pflegebedürftiger Vater, den von den Beklagten innegehaltenen Wohnraum beziehen wollten, weil an ihrem derzeitigen Wohnort eine Versorgungslage nur bedingt gewährleistet sei.

Der Kläger beantragt mit der den Beklagten am 16.07.2015 zugestellten Klage,

1.

die Beklagten zu 1) und 2) als Gesamtschuldner zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung Arnoldsstraße 8 in 50679 Köln im Erdgeschoss rechts, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad sowie einem Keller zu räumen und geräumt an ihn herauszugeben;

2.

die Beklagte zu 1) zu verurteilen, an ihn einen Betrag i.H.v. 78,32 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen;

3.

die Beklagte zu 1) zu verurteilen, ihn von vorgerichtlichen Anwaltskosten i.H.v. 79,70 € freizustellen.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass der Kläger in der Nebenkostenabrechnung keine Umlage nach Miteigentumsanteilen habe vornehmen dürfen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1) unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung.

Ein solcher Anspruch folgt insbesondere nicht aus § 546 Abs. 1 BGB.

Ein Anspruch des Klägers auf Räumung und Herausgabe aus § 546 Abs. 1 BGB scheidet daran, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietvertragsverhältnis nicht durch die Kündigung des Klägers vom 18.08.2014 gemäß §§ 542 Abs. 1, 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB beendet worden ist. Die Kündigung ist unwirksam, weil sie vor Ablauf der Kündigungssperrfrist von acht Jahren gemäß § 577a Abs. 1, Abs. 2 S. 2 BGB in Verbindung mit § 1 der Kündigungssperrfristverordnung NRW (KSpVO NRW) erklärt worden ist.

Gemäß § 573 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Vorliegend beruft sich der Kläger auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wonach ein berechtigtes Interesse des Vermieters insbesondere vorliegt, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder nahe Anverwandte im Rahmen des Eigenbedarfs benötigt.

Nach § 577a Abs. 1 BGB kann sich der Vermieter jedoch auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB erst nach Ablauf einer Frist von drei Jahren seit Veräußerung berufen, wenn an den vermieteten Räumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Die Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB beginnt mit dem Tag, an dem der neue Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Auflage 2013, § 577a Rn. 5), vorliegend also mit Eintragung der Deutschen Annington am 13.07.2011. Die Kündigung darf vom Vermieter erst nach Ablauf der Sperrfrist erklärt werden (BGH NJW 2003, 3265).

Nach § 577a Abs. 2 S. 1 beträgt die Frist nach Abs. 1 bis zu zehn Jahren, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 der Vorschrift bestimmt sind. Nach Satz 2 der Vorschrift werden die Landesregierungen ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen. Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen hat auf dieser Grundlage die Kündigungssperrfristverordnung vom 24.01.2012 (GV. NRW. 2012, 82) erlassen. Nach § 1 der KSpVO beträgt die Kündigungssperrfrist in Köln acht Jahre seit der Veräußerung.

Die im Jahr 2012 erlassene KSpVO gilt für die Kündigung des Klägers vom 18.08.2014, auch wenn der Kläger das Eigentum zu einem Zeitpunkt erlangt hat, zu dem allein die Frist des § 577a Abs. 1 BGB von drei Jahren galt. Maßgeblich für die zeitliche Anwendbarkeit der durch die KSpVO angepassten Sperrfristen ist der Zeitpunkt der Erklärung der Kündigung. Entscheidend ist, ob im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung eine solche Verordnung in Kraft war (vgl. Gramlich, Mietrecht, § 577a). Dem Grundsatz nach gilt, dass bei Dauerschuldverhältnissen wie dem der Miete nach Inkrafttreten einer Rechtsänderung das neue Recht auch auf bestehende Schuldverhältnisse anzuwenden ist. Die Voraussetzungen für die rechtliche Wirksamkeit eines Tatbestandes sind nach dem Gesetz zu beurteilen, das bei Verwirklichung des Tatbestandes gegolten hat (BayObIG NJW-RR 1995, 1034; RGZ 125, 58). Etwas anderes gilt nur, wenn entsprechende Übergangsvorschriften vorhanden sind, die von diesem Grundsatz abweichen (BT-Drucks. 17/10485, S. 28). Die Kündigungssperrfristverordnung NRW erging ohne Überleitungsvorschriften, sodass die Kündigung am jeweils aktuellen Recht zu messen ist. Selbst wenn im Zweifel die Überleitungsvorschriften des Bundesgesetzgebers zu den Mietrechtsänderungsgesetzen herangezogen würden, um dem Bedürfnis nach Vertrauensschutz und Rechtssicherheit zu entsprechen (vgl. LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 07.08.2014 - 67 S 280/14), ergibt sich hieraus keine abweichende Bewertung. Denn auch die Übergangsvorschriften stellen nicht auf den Zeitpunkt der Begründung, sondern der Umgestaltung des Rechtsverhältnisses durch rechtsgestaltende Erklärung ab (vgl. Art. 229 § 3 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 EGBGB und Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, § 33 Rn 85).

Aus der zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs geltenden Frist von drei Jahren kann der Kläger keine Rechte herleiten. Die Dreijahresfrist war für den Kläger zum Zeitpunkt des Verordnungserlasses noch nicht abgelaufen, sodass die Verordnung nicht auf einen abgeschlossenen Sachverhalt eingewirkt hat (vgl. Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 4. Auflage 2014, § 33 Rn. 84). Aus diesem Grund liegt auch keine echte Rückwirkung vor, woraus sich Bedenken hinsichtlich der Verfassungsmäßigkeit ergeben könnten.

Vorliegend wurde die Wohnung mit Wirkung zum 13.07.2011 in eine Eigentumswohnung umgewandelt, sodass die 8-Jahresfrist zu diesem Zeitpunkt zu laufen begann. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist aus diesem Grunde vor dem

13.07.2019 ausgeschlossen.

Ein Herausgabeanspruch gegen die Beklagte zu 2) aus § 985 BGB scheitert daran, dass die Beklagte zu 2) aufgrund des Untermietvertrags mit der Beklagten zu 1) ein Recht zum Besitz der Wohnung hat.

Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1) auch keinen Anspruch auf Zahlung von 78,32 € aus §§ 535 Abs. 2, 556 Abs. 3 BGB i.V.m. der Nebenkostenabrechnung 2013 vom 11.12.2014.

Zwar ist die Abrechnung formell ordnungsgemäß erstellt, sie weist indes materielle Fehler auf, die dazu führen, dass kein Saldo zu Lasten der Beklagten zu 1) verbleibt.

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, 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 bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH, Urteil vom 14.02.2007 - VIII ZR 1/06, zitiert nach juris.de).

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 BGB einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung. Allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung (BGH, Urteil vom 19. November 2008 - VIII ZR 295/07, zitiert nach juris.de).

In dem als Anlage B1 (Bl. 36 ff. d.A.) zu den Gerichtsakten gereichten Mietvertrag haben die Parteien im Hinblick auf die zu entrichtenden Nebenkosten in § 3 (4) keinen Umlagemaßstab vereinbart. Da die Nebenkosten unbestritten zunächst nach Quadratmetern umgelegt wurden, ist davon auszugehen, dass sich die Parteien, jedenfalls konkludent, auf einen solchen Umlagemaßstab geeinigt haben, zumal bei fehlenden Vereinbarungen ohnehin nach § 556a Abs. 1 S. 1 BGB gilt, dass die Betriebskosten in einem solchen Fall nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind.

Vorliegend ist durch die Klägerseite nicht hinreichend dargetan worden, dass der Verteilungsmaßstab sich verändert hat und die Nebenkosten nunmehr nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden dürfen.

Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Änderung des Verteilungsmaßstabs kann sich aus einem vertraglichen Vorbehalt ergeben, der bereits in dem schriftlichen Mietvertrag enthalten sein kann; in einem derartigen Fall hat der Mieter bereits seine Zustimmung zu einer Veränderung des Umlagemaßstabs erklärt (Hannemann/Wiegner, a.a.O., § Rn. 262). Allerdings darf der Vermieter von dieser Befugnis nur Gebrauch machen, wenn auf Grund sachlicher Veränderungen eine Regelung angestrebt wird, die im Sinne der §§ 315, 316 BGB auf eine angemessene Neuverteilung der Betriebskosten gerichtet ist (Hannemann/Wiegner, a.a.O., § Rn. 262). Hierzu hat der Kläger trotz entsprechenden Hinweises der Gegenseite nichts vorgetragen, sodass nicht von einer wirksamen Änderung des Umlageschlüssels ausgegangen werden kann. Zwar bewirkt die Angabe eines fehlerhaften Umlageschlüssels nicht die formale, sondern die materielle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, doch wären Kostenpositionen in Höhe von 574,50 € insgesamt nicht wirksam auf die Beklagte zu 1) umgelegt worden, was den Klageantrag zu 2) übersteigt. Ob die Kostenposition „Kabel-/Sat-Anschluss auf die Beklagte zu 1) umgelegt werden kann, kann daher dahinstehen.

Mangels Erfolg der Hauptsache sind auch die geltend gemachten Nebenforderungen (vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten und Zinsen) unbegründet.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 709 S. 1 und 2 ZPO.

Streitwert: 5.981,38 €

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.

Dr. Seilstorfer

Beglaubigt

1008
Loosen
Justizbeschäftigte

