
Datum: 24.05.1995
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 312/94
ECLI: ECLI:DE:AGK:1995:0524.221C312.94.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

-
- (Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 323 a ZPO abgesehen) 1
- Entscheidungsgründe:** 2
- Die Klage, die sich lediglich noch auf die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1993 und die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen bezieht, ist nicht begründet. 3
- Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 1993 ist in einigen Punkten nicht nachvollziehbar und infolge dessen insgesamt nicht fällig. 4
- Mit der Nebenkostenabrechnung legt die Klägerin die Kosten für Wasser und Strom sowie Schmutz- und Abwasser nach der Anzahl des Hauses auf die einzelnen Mietparteien um. 5
- Dies ist angesichts der Tatsache, daß sich im Hause zunächst eine Gaststätte befand, die nunmehr als Fotolabor genutzt wird, nicht sachgerecht. 6
- Sowohl Gaststätten als auch Fotolabor verbrauchen nach Kenntnis des Gerichts erheblich viel mehr Wasser als eine Privatperson. Deshalb ist es anerkannte Praxis und auch Rechtssprechung, daß verbrauchsabhängige Kosten von Gewerbebetrieben bei Aufstellung der Nebenkostenabrechnung zuvor ausgeschieden und gesondert dargelegt werden müssen. Wenn Wasser- und Stromzähler nicht gesondert installiert sind, ist dies vom Vermieter zu 7

verantworten, der dann mit seinen übrigen Mietern eine Regelung finden muß, die den Interessen gerecht wird.

Keinenfalls ist es interessensgerecht, diese Kosten dann schlicht nach qm auf gewerbliche und nichtgewerbliche Mieter zu verteilen.

Auch hinsichtlich der Müllabfuhrkosten ist die Abrechnung nicht sachgerecht erfolgt. Die Klägerin hat nicht mehr bestritten, daß im Jahre 1993 den nichtgewerblichen Mietern des Hauses lediglich 3 Abfallbehälter zur Verfügung standen, während weitere 3 Abfallbehälter verschlossen abgestellt waren, so daß die Mieter sie nicht nutzen konnten. Darüberhinaus dürfte auch der nicht weiter bestrittene Vortrag der Beklagten, daß für Mieter von kleinen Wohnungen, wie sie im Hause xxx vorhanden sind, 9 Abfallbehälter ohnehin zuviel sind, wenn man davon ausgeht, daß von einem wöchentlichen Abfallaufkommen von 25 bis 40 l pro Person ausgegangen werden muß KANN NICHT ENTZIFFERT WERDEN!!!!

Da die Klägerin nicht substantiiert vorgetragen hat, wieviel Personen im Hause wohnen und aufgrund welcher Berechnung sie 9 Abfallbehälter von der Stadt Köln erhalten hat, gehen diese Einsendungen der Beklagten zu Lasten der Klägerin, die dann schon substantiiert hätte dartun müssen, wieso 9 Abfallbehälter für das Haus xxx angemessen sind.

Nach dem bisherigen Vertrag war jedenfalls davon auszugehen, daß 9 Abfallbehälter zu viel sind, daß die Klägerin auch nicht die gesamten Müllabfuhrkosten auf die Mieter umlegen kann.

Da aufgrund der genannten Fehler in der Nebenkostenabrechnung ein erheblicher Betrag aus dieser Abrechnung herauszunehmen ist, kam die Frage, ob der Hauswart tatsächlich nur Hausmeistertätigkeiten vornimmt und ob die Hausreinigungskosten, die in diesen Posten enthalten sind, angemessen waren, offenbleiben, wobei festzustellen ist, daß auch insoweit eine substantiierte Erwiderung der Klägerin auf den Schriftsatz der Beklagten, der zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung geführt hat, nicht vorliegt. Ebenso kann offenbleiben, ob nicht auch Grundsteuer und Versicherungskosten bei Vorhandensein von Gewerberaum in dem Wohnhaus getrennt abzurechnen wären.

Da die Klage auf Zahlung des Saldos aus der Nebenkostenabrechnung damit unbegründet ist, kann die Klägerin vom Beklagten auch nicht die Zahlung erhöhter Vorauszahlungen für die Nebenkosten verlangen.

Die Klage war daher insgesamt abzuweisen.

Nebenentscheidungen: §§ 91, 269, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

Streitwert: 1.235,89 DM

Richterin am Amtsgericht