
Datum: 28.10.1998
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 219
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 219 C 280/98
ECLI: ECLI:DE:AGK:1998:1028.219C280.98.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird nach § 495 a ZPO abgesehen).

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der unstreitige Anspruch des Klägers nach § 535 Satz 2 BGB auf Zahlung restlichen Mietzinses für Juni 1998 in Höhe von 465,69 DM ist durch Aufrechnung der Beklagten mit einem Gegenanspruch in dieser Höhe erloschen.

Den Beklagten steht nach § 812 Absatz 1 BGB ein Anspruch auf Erstattung zuviel gezahlter Nebenkosten der Jahre 1996 und 1997 in Höhe der Klageforderung zu, da die in diese Abrechnungen eingestellten Hausmeisterkosten nicht umlagefähig sind.

Auch dann, wenn wie im vorliegenden Fall Hausmeisterkosten aufgrund der mietvertraglichen Vereinbarungen umlagefähig sind, unterliegt die Entscheidung des Vermieters, einen Hausmeister zu beauftragen, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (Sternei, Mietrecht aktuell, 3. Auflage, Rn. 776). Das Landgericht Köln hat insoweit durch Urteil vom 0.04.1995 - 12 S 315/94 -ZMR, Heft 9/2005. XII Nr. 22) ausgeführt, daß auch bei mietvertraglich vereinbarter Umlagefähigkeit die durch eine erstmalige Beauftragung entstandenen Hausmeisterkosten dann nicht auf den Mieter abgewälzt werden können, wenn der Vermieter nicht die Erforderlichkeit dieser Kosten näher dargelegt hat; da nur die Kosten angesetzt werden

1

2

3

4

5

6

dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung gerechtfertigt sind, bedarf die erstmalige Beauftragung einer Hausmeisterfirma einer besonderen Begründung dieser erhöhten Darlegungspflicht ist der Kläger nicht nachgekommen. Zwar wird mit Schriftsatz vom 07.09.1996, in teilweise Widerspruch zu dem Inhalt des vorgerichtlichen Schreibens des Klägers vom 11.07.1996, der Aufgabenkreis des seit dem 01.08.1996 tätigen Hausmeisters dargelegt. Über die pauschale Behauptung hinaus, daß "in der Vergangenheit.....nicht immer alle Mieter die Hausordnung eingehalten haben und ihren

Reinigungspflichten.....nachgekommen sind", fehlt es an konkretem Vortrag insbesondere dazu, welcher Art und Intensität derartige Verstöße gegen Mieterpflichten in den Zeitraum vor Entscheidung über die Einstellung eines Hausmeisters gewesen sind. Nur anhand konkreter Angaben ließe sich aber Nachvollziehen, ob die Einstellung eines Hausmeisters seit dem 01.08.1996 erforderlich und wirtschaftlich vertretbar war. 7

Im Hinblick darauf, daß nach Auffassung des Gerichts Hausmeisterkosten insgesamt ungeachtet der mietvertraglichen Vereinbarungen nicht umgelegt werden können, bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob und ggf. in welcher Höhe Abzüge von den Hausmeisterkosten wegen von diesem auch verrichteter Aufgaben der Verwaltung und Instandhaltung vorzunehmen waren. 8

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Absatz 1, ??? Nr. 11, 711 ZPO 9

Streitwert: 469,85 DM 10

Richterin am Amtsgericht 11