
Datum: 02.08.2002
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 291/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2002:0802.206C291.01.00

Tenor:

Die Beklagten zu 1) und 2) werden als Gesamtschuldner verurteilt, an den Kläger 487,23 EUR (= 952,94 DM) nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz nach § 1 DÜG seit dem 20.12.2001 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger zu 44% und die Beklagten zu 1) und 2) als Gesamtschuldner in Höhe von 56%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Mit Mietvertrag vom 4.6.1986 (Bl. 7 d.A.) mietete die Beklagte zu 1) vom Kläger die Wohnung im 1. OG rechts XXX in XXX. Die Beklagten zu 2) bis 4) sind die Kinder der Beklagten zu 1) und im Mietvertrag als Mitmieter aufgeführt. | 2 |
| Mit Schreiben vom 12.10.2000 kündigte der Kläger den Beklagten das Mietverhältnis zum 31.10.2001 wegen Eigenbedarfs für seinen Sohn Daniel. Bereits am 24.2.1998 hatte der Kläger eine Eigenbedarfskündigung für seinen Sohn Daniel ausgesprochen, die jedoch dann nicht weiter verfolgt wurde. | 3 |
| Mit Schreiben vom 9.4.2001 rechnete die von dem Kläger beauftragte Hausverwaltung XXX die Betriebskosten für das Jahr 2000 ab (vgl. Betriebskostenabrechnung Bl. 33 d.A.). Diese endete mit einer Nachzahlung in Höhe von 552,94 DM. Aus Anlaß dieser Nachforderung erhöhte der Kläger ab Mai 2001 die monatlichen Vorauszahlungen für die Betriebskosten von 60,-- DM auf 110,-- DM. Die Beklagten zahlten die Nebenkostenabrechnung und die erhöhte Vorauszahlung nicht. Mit Schreiben vom 27.4.2001 (Bl. 39 d.A.) forderten die Beklagten die | 4 |

Kopien der der Abrechnung zugrunde liegenden Belege an. Mit Schreiben vom 30.4.2001 (Bl. 41 d.A.) übersandte die Hausverwaltung XXX eine Einzelnachweisliste und bat um Mitteilung, welche Belege übersandt werden sollten. Mit Schreiben vom 21.5.2001 (Bl. 42 d.A.) und vom 25.6.2001 (Bl. 43 d.A.) forderten die Beklagten nochmals die Belege an. Auf den Inhalt der oben genannten Schreiben wird Bezug genommen.

Der Kläger behauptet, sein Sohn XXX, geb. am XXX wollte zum Zeitpunkt der Klageerhebung einen eigenen Hausstand gründen und in die Wohnung der Beklagten ziehen. Seit Mitte April 2002 bestehe der Eigennutzungswunsch aber nicht mehr, weil die Übernahme in seinen Ausbildungsbetrieb ungewiß sei und er wahrscheinlich Maschinenbau in Aachen studieren wolle. Des weiteren ist der Kläger der Ansicht, daß die Nebenkostenabrechnung 2000 ordnungsgemäß sei. Im Erdgeschoß befinde sich ein 55 qm großes Reisebüro, für das ein Vorwegabzug nicht erforderlich sei. Der Anteil an der Entwässerung und am Wasserverbrauch sei für das Reisebüro geringer als bei den Wohnungen da nicht geduscht, gebadet, gewaschen oder gespült werde. Bei Allgemeinstrom- und Aufzugkosten sei ein Vorwegabzug nicht vorzunehmen, weil der Mieter des Reisebüros und dessen Kunden den Aufzug und den Hausflur nicht benutzen würden. Auch würde weniger Müll verursacht, das Altpapier entsorge der Inhaber des Reisebüros selbständig. Im übrigen hatten die Beklagten die Abrechnungsunterlagen auch nicht in verzugsbegründender Form angefordert, denn sie hätten nicht die Erstattung üblicher Kopierkosten angeboten. Bei den Auftragskosten sei ein angemessener Abzug von 30% vorgenommen worden. Des weiteren habe die Mieterin XXX von Oktober 99 bis Juni 2000 die Hausreinigung durchgeführt und dafür 60,-- DM monatlich erhalten.

Der Kläger hat ursprünglich beantragt, die Beklagten zu verurteilen, 6

1. die von der Beklagten zu 1) angemietete Wohnung im 1. OG rechts des Hauses XXX bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Dusche/Bad, WC sowie den dazugehörigen Kellerraum, zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben, 7

2. an den Kläger 952,94 DM bzw. 487,23 EUR nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz nach § 1 DÜG seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 8

In der mündlichen Verhandlung vom 12.4.2002 (Bl. 91 d.A.) hat der Kläger die Klage bezüglich der Beklagten zu 2) und 3) zurückgenommen. In der mündlichen Verhandlung vom 12.7.2002 haben die Parteien den Räumungsrechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. 9

Der Kläger beantragt nunmehr, die Beklagten zu 1) und 2) zu verurteilen, an ihn 952,49 DM bzw. 487,23 EUR nebst 5% Zinsen über dem Basiszinssatz nach § 1 DÜG seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 10

Die Beklagten beantragen die Klage abzuweisen. 11

Die Beklagten sind der Ansicht, der Beklagte zu 2) sei nicht passivlegitimiert. Er wohne nämlich seit Dezember 2001 in den USA. Die Beklagten behaupten des weiteren, der von dem Kläger vorgetragene Eigenbedarf hinsichtlich seines Sohnes XXX liege nicht vor. Im übrigen seien nach der Kündigung 1998 noch mehrere Wohnungen in dem Mietshaus des Klägers frei geworden. Des weiteren sei die Nebenkostenabrechnung nicht ordnungsgemäß. 12

Ein Vorwegabzug des 55 qm großen Gewerbeobjektes sei erforderlich. 13

14

Des weiteren seien 360,-- DM Hausreinigungskosten zu Unrecht in Rechnung gestellt worden, weil die Hausreinigung mieterseits übernommen worden sei. Bereits mit Schreiben vom 27.4.2001 sei gebeten worden, Kopien der der Abrechnung zugrunde liegenden Belege zu übersenden. Anstelle von Belegen sei lediglich eine Buchungsliste übersandt worden.

Bezüglich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Akteninhalt verwiesen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die Klage ist in Höhe von 487,23 EUR gegen die Beklagte zu 1) und den Beklagten zu 2) begründet. 17

I. Der Beklagte zu 2) ist passivlegitimiert. 18

Ausweislich des Mietvertrages (vgl. Bl. 7 d.A.) ist der Beklagte zu 2), Herr XXX, Mitmieter geworden. Nach seinem eigenen Vortrag in den Schriftsätzen vom 3.1.2002 (Bl. 22 d.A.) und 17.1.2002 (Bl. 34 d.A.) lebt der Beklagte zu 2) seit Dezember 2001 in den USA, seinen Hauptwohnsitz hat er aber noch unter der Adresse XXX gemeldet. Hinsichtlich des Räumungsanspruches war der Beklagte zu 2) Schuldner, denn mehrere Mieter schulden den Rückgabeanspruch als Gesamtschuldner (vgl. Stornel, Mietrecht, IV Randziffer 576). Zum Zeitpunkt der Klageerhebung am 14.11.2001 wohnte der Beklagte zu 2) nach eigenen Angaben jedenfalls noch in der streitgegenständlichen Wohnung. Im übrigen hat er auch vorgetragen, er halte sich nur überwiegend in den USA auf, so daß er jederzeit in die Wohnung XXX zurückkehren kann. 19

Die Nebenkostenabrechnung 2000 kann ebenfalls gegen den Beklagten zu 2) geltend gemacht werden, weil er im Jahre 2000 unstreitig die Wohnung bewohnte und Mieter war. 20

II. Dem Kläger steht ein Anspruch auf Zahlung der Nebenkostenforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2000 in Höhe von 282,71 EUR (552,94 DM) zu. Der Kläger hat die geltend gemachten Betriebskosten hinreichend nachprüfbar abgerechnet. 21

1. Der Einwand der Beklagten, es sei kein ordnungsgemäßer Vorwegabzug für das Gewerbe im Erdgeschoß erfolgt, greift nicht durch. Dabei sind die Ausführungen bezüglich der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung unerheblich, weil diese laut der Betriebskostenabrechnung (Bl. 33 d.A.) nicht auf die Beklagten umgelegt wurden. Hinsichtlich der Abwassergebühr und des Wasserverbrauchs war kein Abzug vorzunehmen, weil nach der Lebenswahrscheinlichkeit nicht davon auszugehen ist, daß ein 55 qm großes Reisebüro höhere Kosten als eine Wohnung verursacht. In Reisebüros wird nämlich nicht geduscht, gebadet, gewaschen oder gespült. 22

Ein Vorwegabzug bezüglich Aufzugskosten und Allgemeinstrom ist ebenfalls nicht erforderlich. Das Reisebüro befindet sich unstreitig im Erdgeschoß, weshalb eine Aufzugsnutzung entfällt. Von einer Nutzung des Hausflures ist ebenfalls nicht auszugehen, weil das Reisebüro einen separaten Eingang zur Straße hat. Sofern die Beklagten behaupten, der Hausflur werde benutzt, ist ihr diesbezüglicher Vortrag unsubstantiiert. Die Beklagten wohnen selbst im Haus XXX und ihnen wären aufgrund dessen konkretere Angaben zumutbar gewesen. 23

Auch bei den Müllkosten ist davon auszugehen, daß weniger Müll durch das Gewerbeobjekt im Vergleich zu den Mietwohnungen verursacht wird. Normaler Haushaltsmüll fällt, wenn nur, in geringem Umfang, an. Der Behauptung des Klägers, Altpapier entsorge das Reisebüro 24

selbständig, eine gesonderte Papiertonne stehe auch nicht zur Verfügung, sind die Beklagten nicht substantiiert entgegengetreten. Die Beklagten, die die Mülltonnen nutzen, hätten z.B. darüber Angaben machen können, ob z.B. Prospekte auch in der Restmülltonne von dem Reisebüro entsorgt werden.

2. Die Hausreinigungskosten hat der Kläger zu Recht geltend gemacht. In der Nebenkostenabrechnung 2000 wurden für die Hausreinigung 360,-- DM abgerechnet. Ausweislich der Kontoauszüge Bl. 78 ff. d.A. zahlte der Kläger an Frau XXX Putzgeld in Höhe von 60,-- DM für die Monate Januar bis Juni 2000. Wenn die Beklagten behaupten, die Hausreinigung sei mieterseits übernommen worden, hätten sie hierzu konkretere Angaben machen müssen. 25

3. Hinsichtlich der Aufzugskosten ist der von dem Kläger vorgenommene 30%ige Abschlag nicht zu beanstanden. Selbst wenn man davon ausgeht, daß der Kläger einen Vollwartungsvertrag abgeschlossen hat, der die Durchführung von Reparaturen, die über das bei einer Wartung übliche Auswechseln von Kleinteilen hinausgehen, vorsieht, erscheint der Abzug angemessen. In der Rechtsprechung ist kein einheitlicher Maßstab zur Berechnung dieser im Grundsatz zugestandenen Pauschale zu erkennen. Aus welchen Gründen der Beklagte einen Abzug in Höhe von 37% als gerechtfertigt ansieht, ist nicht nachvollziehbar. Eine entsprechende Schätzungsgrundlage liegt dem Gericht nicht vor. 26

4. Die Nebenkostenabrechnung ist auch nicht deshalb nicht fällig, weil der Kläger den Beklagten nicht alle der Nebenkostenabrechnung 2000 zugrunde liegenden Belege übersandt hat. 27

Der Mieter hat grundsätzlich nach § 259 BGB analog ein Prüfungsrecht, was das Recht auf Einsicht in die Belege einschließt. Dabei haben die Beklagten einen Anspruch auf Überlassung von Belegfotokopien, wenn sie anbieten, die Kosten hierfür zu erstatten (vgl. Stornel III Randziffer 373, Schmitt-Futterer § 546 Randziffer 394). Ein entsprechendes Angebot der Beklagten liegt nicht vor. Der Kläger bzw. dessen Hausverwaltung hat des weiteren die Überlassung von den Belegfotokopien nicht ausdrücklich verweigert. Mit Schreiben vom 30.4.2001 übersandte die Hausverwaltung einen Einzelnachweis, aus dem sich alle der Nebenkostenabrechnung 2000 zugrunde liegenden Rechnungen ergeben. Des weiteren bat die Hausverwaltung in dem oben genannten Schreiben die Beklagten um Mitteilung, welche Belege konkret übersandt werden sollten. Anhand der Einzelnachweisliste wäre es den Beklagten zumutbar gewesen, die Ordnungsgemäßheit der Betriebskostenrechnung vorab zu prüfen. Bei Einwendungen hätten sie die entsprechenden Belege konkret bezeichnen können. Dies erfolgte aber weder in den Schreiben vom 21.5.2001 noch vom 25.6.2001, in denen die Beklagten pauschal alle Belege nochmals anforderten. Im übrigen ist zu berücksichtigen, daß der Kläger zahlreiche Belege mittlerweile vorgelegt hat. So wurden alle GEW-Rechnungen unstreitig übersandt. Die Rechnungen, die die Beklagten bereits vorprozessual gerügt haben, wurden sämtlich im Prozeß vorgelegt. Hinsichtlich der bislang nicht vorgelegten Belege erfolgten auch keine Einwendungen der Beklagten. 28

Nach alledem ist die Nebenkostenforderung in voller Höhe berechtigt. 29

III. Der Kläger war auch gem. § 5 Nr. 5 des Mietvertrages berechtigt, die Vorauszahlungen ab Mai 2001 um monatlich 50,-- DM zu erhöhen. Nach der ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung 2000 ergibt sich eine monatliche Nachforderung in Höhe von 46,07 DM (552,94 DM : 12 Monate), so daß eine Erhöhung um 50,-- DM angemessen erscheint. 30

IV. Der Zinsanspruch ergibt sich aus den §§ 286, 288 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht auf folgenden Erwägungen: Hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3) und 4) erfolgte ein Kostenbeschuß in der mündlichen Verhandlung vom 12.4.2002 (Bl. 91 ff. d.A.), wonach der Kläger die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3) und 4) zu tragen hat. Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung und der Vorauszahlungen, also bezüglich eines Betrages in Höhe von 487,23 EUR haben die Beklagten zu 1) und 2) die Kosten als Gesamtschuldner zu tragen. Bezüglich des Räumungsantrages war eine Kostenentscheidung gem. § 91 ZPO zu treffen, nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben. Nach dem bisherigen Sach- und Streitstand war eine gleichmäßige Kostenverteilung geboten. Bei streitiger Verhandlung hätte das Gericht aufklären müssen, inwieweit die Kündigung des Klägers wegen Eigenbedarfs vom 12.10.2000 wirksam war. Dies war davon abhängig, ob ein Eigennutzungswunsch des Zeugen XXX bestand. Ein entsprechender Beweisbeschuß wurde am 12.4.2002 verkündet (vgl. Bl. 93 d.A.) Der Ausgang des Rechtsstreits war damit offen. Aus Billigkeitsgesichtspunkten war auch keine andere Entscheidung gerechtfertigt, weshalb die Parteien die Kosten hinsichtlich des Räumungsantrages je zur Hälfte tragen.	32
Die Beklagten unterliegen mithin hinsichtlich der Nebenkostenforderung in Höhe von 487,23 EUR und hinsichtlich des Räumungsrechtsstreites in Höhe von 1.696,95 EUR (Räumungsstreitwert in Höhe von 3.393,91 EUR : 2). Dies ergibt im Verhältnis zu dem Gesamtstreitwert in Höhe von 3.881,14 EUR eine Unterliegensquote der Beklagten in Höhe von 56%.	33
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. Von einer Abwendungsbefugnis war gem. § 713 ZPO abzusehen, da das Urteil selbst nicht berufungsfähig ist.	34
<u>Streitwert</u> : bis zum 8.1.2002: 3.393,91 EUR = 6.637,92 DM	35
ab dem 9.1.2002 (Klageerhöhung): 3.881,14 EUR (= 7.590,85 DM).	36
Eine Ermäßigung des Streitwerts war im Hinblick auf die übereinstimmende Erledigungserklärung in der mündlichen Verhandlung vom 12.7.02 <u>nicht</u> vorzunehmen, denn zu diesem Zeitpunkt waren bereits sämtliche Gebühren nach dem höchsten Streitwert angefallen.	37
XXX	38
Richterin am Amtsgericht	39