
Datum: 11.05.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Amtsgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 214 C 100/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0511.214C100.04.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 1.697,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 18.02.2004 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Be-trages vorläufig vollstreckbar.

TATBESTAND

Der Beklagte ist aufgrund Vertrages vom 09.03.1973 Mieter einer im Eigentum des Klägers stehenden Wohnung. Mit Schreiben vom 14.02.1987 erklärte der Kläger gegenüber den Beklagten die Ausgliederung der Betriebskosten gem. § 25 b NMV.

Darüber hinaus schlossen der Beklagte und die damalige Vermieterin einen seit dem 01.01.1974 wirksamen Mietvertrag für Garagen.

1.)

Mit Schreiben vom 21.07.2000 rechnete der Kläger über die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode vom 01.01. - 31.12.1999 ab und ermittelte unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung für dieselbe Abrechnungsperiode vom 13.06.2000 in Höhe von 402,47 DM eine Nachforderung von 628,75 DM (= 321,47 €).

1

2

3

4

5

6

Mit Schreiben des Mietervereins vom 12.10.1999 bat der Beklagte bezüglich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr **1998** um Erläuterung der Umlageposition "Gartenpflege-Sperrmüll", beanstandete die Umlage der Dachablaufreinigung und vertrat die Ansicht, dass die Umlagepositionen

- Straßenreinigung 7
- Kanalreinigung 8
- Schornsteinreinigung 9
- Müllabfuhr 10
- Entwässerung 11
- Grundsteuer 12
- Versicherungen 13

nur in Höhe des jährlichen Erhöhungsbetrages umlagefähig seien, vom Kläger jedoch in voller Höhe umgelegt würden 14

Mit Schreiben des Mietervereins vom 13.03.2000 wiederholte der Beklagte unter Bezugnahme auf das Schreiben vom 12.10.1999 seine Einwände. 15

Mit Schreiben des Mietervereins vom 11.08.2000 beanstandete der Beklagte auch die Betriebskostenabrechnung für das Jahr **1999** und nahm zur Vermeidung von Wiederholungen auf das Schreiben vom 12.10.1999 Bezug. 16

2.) 17

Mit Schreiben vom 30.08.2001 rechnete der Kläger über die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode vom 01.01. - 31.12.2000 ab und ermittelte unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung für dieselbe Abrechnungsperiode vom 11.06.2001 in Höhe von 406,35 DM eine Nachforderung von 746,48 DM (= 381,67 €). 18

Mit Schreiben vom 02.10.2001 beanstandet der den Beklagten vertretende Mieterverein unter anderem die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000 und nahm wiederum Bezug auf das Schreiben vom 12.10.1999 sowie auf das Schreiben vom 11.08.2000. 19

3.) 20

Mit Schreiben vom 21.10.2002 rechnete der Kläger über die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode vom 01.01. - 31.12.2001 ab und ermittelte unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung für dieselbe Abrechnungsperiode vom 30.08.2002 in Höhe von 134,49 € eine Nachforderung von 478,76 €. 21

Mit Schreiben des Mietervereins vom 17.12.2002 wiederholte der Beklagte unter Bezugnahme auf seine Schreiben vom 12.10.1999 und 11.08.2000 hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 seine Einwände. 22

4.) 23

24

Mit Schreiben vom 10.10.2003 rechnete der Kläger über die Betriebskosten für die Abrechnungsperiode vom 01.01. - 31.12.2002 ab und ermittelte unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung für dieselbe Abrechnungsperiode vom 23.09.2003 in Höhe von 101,69 € eine Nachforderung von 515,82 €.

Der Kläger beantragt, 25

wie erkannt. 26

Der Beklagte beantragt, 27

die Klage abzuweisen. 28

Er trägt unwidersprochen vor, am 11.08.2000 habe er die Abrechnung für 1999 beanstandet, mit Schreiben vom 02.10.2001 die Abrechnung für 2000, am 17.12.2002 die Abrechnung für 2001 und am 30.12.2003 die Abrechnung für 2002. 29

Im übrigen hält er die Forderungen des Klägers für verwirkt und wendet gegen die Abrechnungen ein: 30

1. Die Betriebskostenabrechnungen entsprächen nicht den mietvertraglichen Vereinbarungen. Nur die Kosten für Wasser, Kanalbenutzung, Allgemeinbeleuchtung, Reinigung, Gartenpflege, Ungezieferbekämpfung, Streumittel und Hausmeister seien in vollem Umfang umlagefähig; im übrigen seien nur die Erhöhungsbeträge umlagefähig. 31
2. Die Abrechnung auf der Basis einer Wirtschaftseinheit sei unzulässig. 32
3. Die vorgenommenen Abzüge für die Gewerbeflächen seien willkürlich und nicht nachvollziehbar. 33
4. Da er, der Beklagte einen Tiefgaragenstellplatz nicht angemietet habe, sei er auch an den Kosten nicht zu beteiligen. 34
5. Bei der Position "Straßenreinigung" sei nicht erkennbar, daß die Tiefgaragen an den Kosten der Straßenreinigung beteiligt würden. 35
6. Bei der Kostenposition "Müllabfuhr" sei nicht erkennbar, wie der auf den Gewerbebetrieb entfallende Kostenanteil ermittelt worden sei. 36
7. Bei den Kosten der Entwässerung sei nicht erkennbar, wie der Anteil der Tiefgaragen und Stellplätze sowie des Gewerbes in Abzug gebracht worden sei. 37
8. Dies gelte auch für die Kosten der Wasserversorgung. Zudem sei bis 1999 ein Abzugsbetrag hinsichtlich des Gewerbes angegeben, danach nicht mehr. Auch betrügen die Wasserkosten im Jahr genau 26.000,00 €, was nicht nachvollziehbar sei. 38
9. Bei den Kosten der Beleuchtung sei nicht erkennbar, wie die auf die Tiefgarage und den Heizungsstrom entfallenden Anteile ermittelt worden seien. 38
10. Auch bei den Kosten des Hausmeisters sei der auf das Gewerbe entfallende Anteil nicht herausgerechnet worden. Der Kläger beschäftige mehrere Hausmeister, die möglicherweise auch in anderen Objekten tätig seien. Der Hausmeister erledige auch Verwaltungsaufgaben. 39

11. Bei den Kosten der Versicherungen sei nicht erkennbar, wie die Anteile der Tiefgaragen und Stellplätze sowie des Gewerbes in Abzug gebracht worden seien.	
12. Die Kosten der Sperrmüllentsorgung seien nicht umlagefähig. Auch sei nicht erkennbar, welcher Kostenanteil auf Sperrmüllentsorgung und welcher auf Gartenpflege entfielen.	41
13. Die Kosten der Dachrinnenreinigung seien nicht umlagefähig.	42
14. Bei den Heizungskosten sei unklar, warum im Jahre 1999 zwei mal Wartungskosten innerhalb von 20 Tagen angefallen seien.	43
15. Auch würden nur 4.830 m ² beheizbare Fläche angesetzt.	44
16. In der Abrechnung für das Jahr 2000 seien Wartung und Reinigung eines Warmwasserspeichers innerhalb von einem Tag mit über 3.300,00 DM in Rechnung gestellt worden.	45
17. Der Anteil der Warmwasserkosten sei nicht nachvollziehbar. Üblicherweise würden 18% der Heizkosten zugrundegelegt.	46
Der Kläger hält Einwände des Beklagten gegen die Abrechnungen für verfristet. Im übrigen repliziert und erläutert er die Abrechnungen wie folgt:	47
1. Das Haus I.straße 11 gehöre zur Wirtschaftseinheit I.straße/M.N.-Allee, die eine Gesamtfläche von 9.274 m ² habe und zu der 12 Mehrfamilienhäuser sowie eine parkähnliche Anlage gehöre.	48
2. Bereits früher, zur Zeit, als die Gebäude dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zugeordnet gewesen seien, seien die Nebenkosten nach dieser Wirtschaftseinheit abgerechnet worden. Auch nach der Ausgliederung der Betriebskosten aus der Kostenmiete, also seit 1987 sei immer nach dieser Wirtschaftseinheit abgerechnet worden.	49
3. Bereits vor dem Jahre 1987 sei der Verteilerschlüssel hinsichtlich der Trennung von Wohnraum und Gewerberaum erläutert worden. Die Gewerbefläche sei 96 m ² groß, die Gesamtwohnraumfläche 6.580 m ² . Bei der Grundsteuer werde nach Einheitswerten abgerechnet, was auch aus den Abrechnungen ersichtlich sei.	50
4. Zur Wirtschaftseinheit gehöre eine Tiefgarage mit 71 Stellplätzen. Den übrigen Mietern seien Stellplätze auf dem Grundstück vermietet worden.	51
5.	52
6. Der Gewerbebetrieb entsorge seinen Müll selbst.	53
7.	54
8. Bei den Kosten der Wasserversorgung sei bis 1999 die Vorermittlung nach dem Flächenanteil erfolgt. Seitdem sei für den Gewerbebetrieb ein Zwischenzähler eingebaut und nur der auf den Wohnraum entfallende Anteil des Wassers werde auf die Wohnraummieter umgelegt.	55
9. Das Haus I.straße 11 gehöre zur Wirtschaftseinheit I.straße/M.N.-Allee, die eine Gesamtfläche von 9.274 m ² habe und zu der 12 Mehrfamilienhäuser sowie eine parkähnliche Anlage gehöre. Diese werde mit Wegen durchkreuzt, die beleuchtet seien. Auch	56

die Zugänge zu den Häusern, die Tiefgarage und die Treppenhäuser seien beleuchtet. Der Heizungsstrom sei an einem Zwischenzähler abgelesen und von den Gesamtkosten der Stromversorgung abgezogen worden.	
10. Die Kosten des Hausmeisters hätten 1999 0,194439 DM/m ² betragen. Der geringfügig beschäftigte Hauswart im Objekt sei lediglich für die regelmäßig wiederkehrenden Arbeiten (Reinigen der technischen Räume, Reinigung von Lichtschächten, Überwachung der Müllcontainerentleerung, Überwachung der Hausreinigung durch die Mieter) zuständig. Darüber hinaus finde eine Aufgabenteilung mit den im Betrieb fest angestellten acht Hausmeistern statt. Von diesen habe er in 1999 nur einen in der Abrechnung berücksichtigt. Dessen Kosten habe er um 30,41% gekürzt, weil die Hausmeister auch nicht umlagefähige Arbeiten durchführten. Die Hausmeister seien auf einen Firmen-LKW angewiesen.	57
11. Die Kosten der Versicherungen seien nach dem Verhältnis der Wohn- und Gewerbeflächen ermittelt worden.	58
12. Bei der Position "Gartenpflege - Sperrmüll" seien keine Kosten abgerechnet worden, die die Sperrmüllentsorgung betreffen.	59
13. Die seit 1990 umgelegten Kosten der Dachrinnenreinigung habe der Beklagte bis einschließlich 1997 akzeptiert. Das Grundstück sei mit über 30-jährigem Baumbestand bewachsen, so daß es wegen des alljährlichen Laubabfalls notwendig sei, die Dachrinnen regelmäßig zu reinigen.	60
14. In allen Abrechnungsperioden seien die Wartung des Warmwasserspeichers und die Wartung der Übergabestation kurzfristig hintereinander in Rechnung gestellt worden.	61
15. Für die gesamte Wirtschaftseinheit gebe es zwei Heizzentralen, und zwar je eine für die Objekte I.str. 1 - 7 und M.N.-Allee 9 - 11. Deshalb ergäben sich in den Heizkostenabrechnungen unterschiedliche Flächenangaben.	62
16.	63
17. Die Vorermittlung der Warmwasserkosten sei nach § 9 Abs. 1 Heizkostenverordnung erfolgt.	64
Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	65
<u>ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE.</u>	66
Die Klage ist begründet. Der Kläger hat gegen den Beklagten aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag einen Anspruch auf Erstattung der Betriebskosten gem. den Abrechnungen vom	67
Für das Jahr 1999 vom 27.10.2000 in Höhe von 321,47 €	68
Für das Jahr 2000 vom 30.08.2001 in Höhe von 381,67 €	69
Für das Jahr 2001 vom 21.10.2002 in Höhe von 478,76 €	70
Für das Jahr 2002 vom 10.10.2003 in Höhe von 515,82 €.	71
	72

Die Forderungen des Klägers sind nicht nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwirkt. Voraussetzung einer Verwirkung ist zunächst, dass ein Gläubiger seine Forderung über einen langen Zeitraum nicht geltend macht und der Schuldner darauf vertrauen durfte und vertraut hat, dass er diesen Ansprüchen auch künftig nicht mehr ausgesetzt sein wird. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor. Wie sich aus dem insoweit nicht bestrittenen Vortrag des Klägers ergibt, streiten die Parteien schon seit Jahren um die vom Kläger erstellten Betriebskostenabrechnungen. Der Beklagte hat diese Abrechnungen stets beanstandet, der Kläger hat jedoch immer wieder nach demselben Modus abgerechnet. Schon allein deshalb konnte der Beklagte nicht darauf vertrauen, der Kläger werde auf seine Forderungen künftig verzichten.

Demgegenüber sind die vom Beklagten im anhängigen Rechtsstreit gegenüber den Betriebskostenabrechnungen für 2001 und 2002 erhobenen Einwände gem. § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB verfristet, soweit sie nicht die bereits mit Schreiben vom 11.08.2000 in Verbindung mit dem Schreiben vom 12.10.1999 geltend gemachten Beanstandungen der Umlagepositionen 73

- Gartenpflege-Sperrmüll 74

- Dachablaufreinigung 75

- Straßenreinigung 76

- Kanalreinigung 77

- Schornsteinreinigung 78

- Müllabfuhr 79

- Entwässerung 80

- Grundsteuer 81

- Versicherungen 82

betreffen. 83

1.) 84

Nachdem der Kläger die Ausgliederungserklärung vom 14.02.1987 vorgelegt hat und die Beklagte diese nicht weiter bestritten hat, ist gem. § 138 Abs. 3 ZPO als zugestanden anzusehen, dass die Umlagepositionen 85

- Straßenreinigung 86

- Kanalreinigung 87

- Schornsteinreinigung 88

- Müllabfuhr 89

- Entwässerung 90

- Grundsteuer 91

- Versicherungen	92
nicht nur mit den Erhöhungsbeträgen, sondern in voller Höhe umlagefähig sind.	93
2.)	94
Auch ist die Abrechnung auf der Basis einer Wirtschaftseinheit zulässig. Zwar ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, nach der kleinstmöglichen Einheit abzurechnen. Im vorliegenden Fall gilt dies aber nicht. Zur Zeit, als die Häuser I.straße 1 – 17 und M.N-Allee 22 – 26 noch der Preisbindung unterlagen, war der Vermieter verpflichtet, auf der Basis einer Wirtschaftseinheit abzurechnen. Nach Beendigung der Preisbindung bleibt die ursprüngliche Wirtschaftseinheit für die Altm Mieter bestehen, es sei denn, die Parteien vereinbaren anderes. Denn insoweit wird die zwischen den Vertragsparteien geübte Abrechnungspraxis nach dem Wegfall der Preisbindung fortgesetzt, ohne dass dem Mieter hierdurch ein Nachteil entsteht.	95
Eine Betriebskostenabrechnung nach Wirtschaftseinheit ist aber auch dann zulässig, wenn einer hausbezogenen Kostenerhebung faktische oder unzumutbare technische Hindernisse – wie etwa bei gemeinsamem Versorgungsanschluß mehrerer gleichartiger Häuser oder gemeinsam genutzter Anlagen entgegenstehen (AG Pinneberg, WuM 2004, S. 537). Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem von dem Beklagten zitierten Skriptum des Fachanwaltslehrganges für Miet- und WEG-Recht. Der Gebäudekomplex I.straße 1 – 17 und M.N.-Allee 22 – 26 umfaßt mehrere Gebäude und gemeinsam genutzte Anlagen. Der Mietvertrag steht dieser Abrechnungspraxis auch nicht entgegen.	96
3.)	97
Der Beklagte kann sich nicht darauf berufen, die Angaben des Klägers zur Größe der Gewerbefläche seien willkürlich und nicht nachvollziehbar. Dieser Vortrag enthält ein konkretes Bestreiten der von dem Kläger vorgetragenen Größe der Wohn- und Gewerbeflächen. Denn nach seinem unwidersprochen gebliebenen Vortrag hat der Kläger den Verteilerschlüssel und damit die Flächen gegenüber dem früheren anwaltlichen Vertreter des Beklagten erläutert. Dies wirkt sich im vorliegenden Fall zugunsten des Klägers aus. Denn die früher erlangte Kenntnis des Beklagten befreit den Kläger von der nochmaligen Erläuterung des Verteilerschlüssels (BGH WuM 1982, 207 ff).	98
Darüber hinaus hat der den Beklagten vorprozessual vertretende Mieterverein in keinem seiner verschiedenen Monierungsschreiben den Umlageschlüssel beanstandet. Wenn der Beklagte im Prozess die Flächenangaben – insbesondere bei den Kosten der Grundsteuer bestreitet, geschieht dies ins Blaue hinein, denn dem Vortrag des Beklagten ist unzweifelhaft zu entnehmen, dass er sich mit den für die Abrechnung maßgeblichen Belegen nicht beschäftigt hat.	99
4.)	100
Entgegen seiner Auffassung ist der Beklagte an den für die Tiefgarage anfallenden Kosten zu beteiligen. Soweit der Beklagte behauptet, er hätte keinen Tiefgaragenplatz angemietet, ist dies prozessual unerheblich. Denn der Kläger hat einen "Mietvertrag für Garagen" vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass insoweit ein Mietverhältnis besteht. Allerdings ist Gegenstand des Mietvertrages nicht ein Stellplatz sondern ein Hobbyraum. Dies kann aber letztlich dahingestellt bleiben, denn aus dem insoweit unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Klägers folgt, dass jeder der Mieter entweder über einen Tiefgaragenstellplatz oder aber einen oberirdischen Stellplatz verfügt. Selbst wenn der Beklagte keinen Tiefgaragenstellplatz,	101

sondern einen oberirdischen Stellplatz inne hat, wird er nicht dadurch unangemessen benachteiligt, dass er an den insoweit anfallenden Kosten beteiligt wird. Ein anderer Mieter hat dann nämlich für die Kosten des Stellplatzes des Beklagten aufzukommen. Damit ist die vom Kläger geübte Abrechnungspraxis jedenfalls nicht unbillig. Der Beklagte hat auch keine konkreten Tatsachen vorgetragen, aus denen sich erschließt, dass er unangemessen benachteiligt wird.

5.) 102

Der Einwand, die Betriebskostenabrechnungen ließen nicht erkennen, dass die Tiefgarage an den Kosten der Straßenreinigung beteiligt werden, obwohl sie am öffentlichen Straßenland gelegen seien, greift nicht durch, weil er zum anderen Vorbringen in Widerspruch steht. Wenn der Beklagte, wie er geltend macht, keinen Tiefgaragenstellplatz hätte, müsste zu seinen Gunsten der auf die Tiefgarage entfallende Kostenanteil gegebenenfalls aus den Gesamtkosten herausgerechnet und in Abzug gebracht werden. Dies gilt dann aber für alle Kostenpositionen, die nach Flächen abgerechnet werden und somit auch für die Kosten der Straßenreinigung.

6.) 104

Die vorangegangenen Ausführungen gelten auch für die Kosten der Müllabfuhr. Darüber hinaus hat der Kläger vorgetragen, der Gewerbebetrieb entsorge seinen Hausmüll selbst. Das einfache Bestreiten dieses Vortrages reicht nicht aus. Denn den Kläger trifft nicht die Darlegungs- und Beweislast für die (negative) Behauptung, der Gewerbebetrieb entsorge seinen Müll nicht über die Hausmüllcontainer. Vielmehr ist der Beklagte für diesen von ihm erhobenen Einwand darlegungs- und beweispflichtig. Beweis hat er jedoch nicht angetreten.

7.) 106

hinsichtlich der Kosten der Entwässerung geltend die vorstehenden Ausführungen sinngemäß. 107

8.) 108

Dies gilt ebenso für die Kosten der Wasserversorgung. Hier hat der Kläger überdies, unwidersprochen vorgetragen, seit 1999 verfüge der Gewerbebetrieb über einen Zwischenzähler. Der hiernach ermittelte Verbrauch werde vom Gesamtwasserverbrauch abgezogen und so der auf die Wohneinheiten entfallende Verbrauch ermittelt. Dem Beklagten ist zuzugestehen, dass sich allein aus den Betriebskostenabrechnungen nicht ersehen lässt, ob die Vorermittlungen des Klägers richtig sind. Konkrete Werte braucht der Kläger jedoch nicht in die Abrechnung einzustellen. Es obliegt dem Beklagten im Rahmen seines Prüfungsrechts, Einsicht in die der Berechnung des Klägers zugrundeliegenden Belege zu nehmen. Diese hat der Kläger mit Schriftsatz vom 22.02.2005 zur Akte gereicht. Der Beklagte hat sich hiermit nicht auseinandergesetzt, sondern sich ohne weiteren substantiierten Vortrag darauf berufen, die Herausrechnung des Wasserverbrauchs des Gewerbebetriebes sei nicht möglich. Dabei hätte es zumindest des Vortrages bedurft, dass und warum die vom Kläger vorgelegten Rechnungsunterlagen sachlich oder rechnerisch nicht prüfbar sind,

9.) 110

Die Berechnung der Kosten der Allgemeinbeleuchtung hat der Kläger hinreichend erläutert. Nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Klägers gehört das Haus I.straße 11

zur Wirtschaftseinheit I.straße/M.N.-Allee, die eine Gesamtfläche von 9.274 m² hat und zu der 12 Mehrfamilienhäuser sowie eine parkähnliche Anlage gehören. Diese wird mit Wegen durchkreuzt, die beleuchtet sind. Auch die Zugänge zu den Häusern, die Tiefgarage und die Treppenhäuser sind beleuchtet. Der Heizungsstrom ist an einem Zwischenzähler abgelesen und von den Gesamtkosten der Stromversorgung abgezogen worden.

Soweit der Beklagte auch hier einwendet, es sei nicht überprüfbar, ob das Rechenwerk des Klägers zutreffend sei, wird auf die Ausführungen zu Ziffer 8.) verwiesen.

10.) 113

Die Kostenposition Hausmeister hat der Kläger – für die Jahre 1999 und 2000 – hinreichend erläutert. Besonders bei diesen Kosten ist die Ermittlung, welcher Kostenanteil auf welches Haus entfällt, wegen der Größe des Komplexes nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich. Entscheidend ist, ob die Umlage der Kosten der Billigkeit entspricht, da es eine absolute Gerechtigkeit bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht gibt (LG Köln, Urteil vom 26.01.2000 Az.: 10 S 359/99). Dem entspricht nach der Art des Gebäudekomplexes der gewählte Verteilungsmaßstab. Der Kläger hat dargelegt, welche Aufgaben der Hausmeister in Zusammenarbeit mit weiteren beim Kläger angestellten Hausmeistern erledigt. Der Kläger räumt selbst ein, dass der Hausmeister auch Tätigkeiten erledige, die nicht umlagefähig seien. Hierfür hat der Kläger einen Abzug von 30,41% gemacht. Diese Erläuterung ist ausreichend. Soweit der Beklagte auch hier beanstandet, die Ermittlung dieses Prozentsatzes sei nicht prüfbar, gelten die Ausführungen zu Ziffer 8.) entsprechend.

11.) 115

Hinsichtlich der Kosten der Versicherungen gelten die Ausführungen zu Ziffer 4.) sinngemäß.

12.) 117

Seinen Einwand, in den Abrechnungen würden auch unzulässig die Kosten der Sperrmüllentsorgung umgelegt, hat der Beklagte nicht weiter aufrechterhalten, nachdem der Kläger unwidersprochen vorgetragen hat, dass allein die Bezeichnung "Gartenpflege-Sperrmüll" fehlerhaft sei, tatsächlich aber Kosten der Sperrmüllentsorgung nicht umgelegt worden seien.

13.) 119

Auch die Kosten der Dachrinnenreinigung sind umlagefähig, weil es sich um Kosten handelt, die jährlich anfallen und die nach § 27 Abs. 1 Nr. 17 der II. Berechnungsverordnung als sonstige Kosten umlagefähig sind. Unwidersprochen hat der Kläger vorgetragen, dass diese Kosten wegen des alten Baumbestandes seit 1990 umgelegt werden und vom Beklagten bis 1997 nicht beanstandet worden seien. Dann aber bedarf es vorliegend eines konkreteren Vortrages des Beklagten. Allein das pauschale bestreiten der Umlagefähigkeit und des Anfalles von Laub durch den alten Baumbestand reicht hier nicht aus.

14.) 121

Die vom Beklagten gegen die Heizkostenabrechnungen erhobenen Einwände sind unerheblich und – nachdem der Kläger die beanstandeten Punkte hinreichend erläutert hat – auch widerlegt.

Die Heizkostenabrechnungen für die Jahre 1999 – 2002 endeten jeweils mit Guthaben des Beklagten. Würden die Beanstandungen des Beklagten durchgreifen, hätte dies zur Folge, dass die Heizkostenabrechnungen falsch wären mit der Folge, dass aus diesen Abrechnungen kein Guthaben des Beklagten bestehen würde; der Kläger müsste neu abrechnen. Dann aber ginge auch die vom Kläger vorgenommene Aufrechnung mit dem Guthaben aus den Heizkostenabrechnung gegen die Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen ins Leere. Dies hätte zwangsläufig zur Folge, dass der Beklagte jedenfalls derzeit einer höheren Betriebskostennachforderung ausgesetzt wäre. Mithin muss der Beklagte andere Wege beschreiten, wenn er aus den Heizkostenabrechnungen ein höheres Guthaben erzielen will.

Die zugesprochenen Zinsen folgen aus §§ 288, 291 BGB.	124
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.	125
Streitwert: 1.697,72 €	126
