
Datum: 20.10.2006
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 212
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 212 C 91/06
ECLI: ECLI:DE:AGK:2006:1020.212C91.06.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner wird verurteilt, an die Klägerin € 550,22 nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 10.03.2006 abzüglich am 05.05.2006 gezahlter € 350,00 sowie € 1,50 an Mahnkosten zu zahlen.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 44% und die Beklagten zu 56%.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
(Entfällt nach § 313a ZPO)	2
<u>Entscheidungsgründe:</u>	3
Die Klage ist teilweise begründet.	4
Die Klägerin kann in tenorierter Höhe die Zahlung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2004/2005 vom 06.02.2006 (Bl. 22 GA) verlangen.	5
a) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Positionen <u>Versicherung</u> greifen nicht durch. Die Versicherungsprämien werden direkt auf die Wohnungen umgelegt. Es ist nicht	6

ersichtlich, dass dies nicht vertragsgemäß oder nachteilig für die Beklagten wäre. Das weitere Bestreiten der Beklagten ist zu pauschal, um erheblich zu sein. Den Beklagten stand es frei, Belegeinsicht zu nehmen und den Kostenansatz substantiiert zu bestreiten.

b) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Grundsteuer greifen nicht durch. Die Klägerin hat anhand des Schreibens des Finanzamtes Süd vom 22.04.1997 (Bl. 69 GA) und vom 06.07.2000 (Bl. 71 GA) und einer Beispielsrechnung (Bl. 73 GA) erläutert, dass Mehrkosten aufgrund der Tiefgaragen oder des Gewerbes für die Beklagten nicht anfallen. Damit entfiel die Erforderlichkeit eines Vorwegabzuges. Das weitere Bestreiten der Beklagten ist zu pauschal, um erheblich zu sein. 7

c) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Oberflächenwasser und Straßenreinigung in Höhe von € 24,48 und € 13,39 greifen durch. Unstreitig bestehen in der Wirtschaftseinheit fremdvermietete Garagen. Unstreitig ist den Beklagten eine Garage nicht mitvermietet. Es ist damit nicht sachgerecht, die Beklagten an den Kosten der Garagen zu beteiligen. Der Vortrag der Klägerin, die Stadt Köln lege in ihrem Gebührenbescheid nur die befestigte Fläche in Höhe von 4.644qm zugrunde ("weil die Stellplätze zu den Wohnungen gerechnet werden"), ändert nichts daran, dass die Klägerin die Beklagten an diesen Kosten sachwidrig beteiligt. Da mangels näherer Angaben hierzu eine Kostenabgrenzung nicht möglich ist, kann diese Position nicht verlangt werden. 8

e) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Flurreinigung einschließlich Material in Höhe von € 167,88 und € 13,04 greifen durch. Es ergeben sich hierfür Kosten in Höhe von € 0,43/qm. Der Betriebskostenspiegel der Stadt Bonn (Stand 2002) geht für diese Position von Kosten in Höhe von € 0,12/qm, der des DMB (Stand 2005) von 0,11/0,17/0,23 €/qm (Min./Durchschnitt/Max.) aus. Zutreffend führt die Klägerin aus, dass diese Betriebskostenspiegel nicht verbindlich sind. Den konkreten Umständen des Einzelfalls ist Rechnung zu tragen. Die Betriebskostenspiegel geben jedoch Anhaltspunkte. Weicht eine Kostenposition eklatant - wie vorliegend mehr als doppelt bzw. dreifach - von diesen Werten ab, so trifft den Vermieter für die wirtschaftliche Angemessenheit dieser Position eine erhöhte Darlegungslast (Darlegung Mehrkosten / konkreter Tätigkeit und Lohn/ Vergleichsangebote / sonstige Vergleichs- oder Erfahrungswerte etc.). Die Behauptungen der Klägerin, man beschäftige die Arbeitnehmer legal und damit entstünden Sozialabgaben, ist zu pauschal, um erheblich zu sein. Soweit die Behauptung dahingehend verstanden werden sollte, Vergleichswerte seien bereits deswegen entbehrlich, weil abgesehen von der Klägerin andere die Arbeitnehmer "schwarz" beschäftigten, fehlt hierfür jeglicher Anhaltspunkt. Ebenfalls ist die Behauptung, größere Objekte seien mit kleineren nicht vergleichbar, zu pauschal um erheblich zu sein. Im übrigen dürfte grundsätzlich davon auszugehen sein, dass eine größere Wohn- und Nutzfläche zu einer Reduzierung der Kosten führt. Wenn allerdings die Vergrößerung der Abrechnungseinheit zu einer erheblichen Kostensteigerung und damit Mehrbelastung des Mieters führt, dürfte die Zulässigkeit dieser Vergrößerung und damit auch die Zulässigkeit einer Wirtschaftseinheit bzw. die wirtschaftliche Angemessenheit zweifelhaft sein. Welchen sonstigen "Besonderheiten des Objekts Rechnung zu tragen ist", welche die Beklagten nicht unzulässig oder unzumutbar belasten, ist nicht erkennbar. 9

f) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Positionen Hausmeister einschließlich Material greifen nicht durch. Es ergeben sich hierfür Kosten in Höhe von € 0,24/qm. Der Betriebskostenspiegel der Stadt Bonn (Stand 2002) geht für diese Position von Kosten in Höhe von € 0,12/qm, der des DMB (Stand 2005) von 0,09/0,20/0,41 €/qm (Min./Durchschnitt/Max.) aus. Die Abweichung ist hier nicht so eklatant wie bei den Kosten der Gebäudereinigung. Sie liegt weit unter dem Höchstwert des Betriebskostenspiegels des 10

DMB. Ohne nähere Angaben zur Ortsüblichkeit oder sonstigen Vergleichs- oder Erfahrungswerten, ist das Bestreiten der Beklagten zur wirtschaftlichen Angemessenheit daher zu pauschal, um erheblich zu sein. Dass in den umgelegten Kosten solche enthalten sind, die den Tiefgaragen zuzuordnen wären und die Beklagten dadurch in unbilliger Weise mehr als nur unerheblich belastet sind, ist nicht hinreichend vorgetragen oder sonst erkennbar. Soweit "Lagerhaltung" eingewandt wird, ist dies bereits deswegen unerheblich, da nicht vorgetragen ist, dass die Beklagten im Abrechnungszeitraum für das Wirtschaftsjahr 2005/2006 nicht mehr in dem betreffenden Objekt wohnten. Eine Benachteiligung ist damit nicht erkennbar, da ein etwaiges "Lager" jetzt zu ihren Gunsten verbraucht würde.

g) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Leuchtmittel greifen durch. 11
Betriebskosten für Wohnraum können nach § 556 BGB i.V.m. der BetrKV umgelegt werden. Der Ersatz der Leuchtmittel ist nicht zulässig auf die Beklagten umgelegt worden. Eine der Nr. 10 des § 2 BetrKV entsprechende Regelung fehlt in Nr. 8. Da es sich nicht um Betriebs- sondern um Instandsetzungskosten handelt, ist auch weder Nr. 17 einschlägig noch ist hier eine Regelungslücke zu erkennen (vgl. auch Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerbemiete, 3. Aufl. (2002), A. 94 m.w.N.). Die vertragliche vereinbarte Umlegung in § 5 2.) Mietvertrag ist damit nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam. Die Klausel kann – entgegen ihrem Wortlaut – auch nicht in eine zulässige Kleinreparaturklausel ausgelegt werden. Mangels doppelter Kostenbegrenzung (Einzelfall / jährlich) wäre diese unangemessen.

h) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Wartung und TÜV-Prüfungen greifen durch. 12
Es kann dahinstehen, ob diese Positionen überhaupt gesondert nach § 2 Nr. 17 BetrKV umlegbar sind, soweit diese nicht unter die dortigen Nrn. 1-16 fallen. Jedenfalls auf Beanstandung des Mieters hat der Vermieter zu erläutern, welche konkreten Kosten hier geltend gemacht werden. Die Angabe "Wartung und TÜV-Prüfung" ist zu pauschal, als dass dem Mieter eine Prüfung möglich wäre, ob es sich hier um Arbeiten handelt, die unter § 2 Nr. 1-17 BetrKV fallen oder ob es sich hier um nicht auf den Mieter umlegbare Kosten handelt, weil Reparatur-, Anschaffungs- oder Verwaltungskosten geltend gemacht werden oder es sich um Anlagen handelt, die mit dem Gebäude des Beklagten in keinerlei Zusammenhang stehen. In letzterem Fall dürfte die Zulässigkeit einer Wirtschaftseinheit fraglich sein.

i) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Nutzerwechselgebühr greifen durch. 13
Die Klägerin kann sich nicht auf die Regelung in § 6 Nr. 5 MietV, der Mieter trage die Kosten der Zwischenablesung, berufen. Diese Klausel regelt nicht, ob der aus- oder einziehende Mieter, ggf. in welchem Verhältnis, die Kosten zu tragen hat. Vor dem Hintergrund, dass dies höchst umstritten ist und, soweit ersichtlich, nicht die Meinung vertreten wird, dass allein der einziehende Mieter die Kosten zu tragen habe (vgl. Langenberg, a.a.O., G 159; Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, 2. Aufl. 2003, L 204ff; Lammel in Schmidt/Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. (2003), HeizKostV § 9b Rn 13ff. jeweils m.w.N.), können nicht allein den Beklagten die Kosten auferlegt werden. Soweit die Klägerin im nachgelassenen Schriftsatz vorträgt, dass die Ablesung regelmäßig zwischen den aus- und einziehenden Mieter erfolge, dürfte dies nicht obiger Klausel entsprechen. Aus dem Wortlaut "der Mieter" (Singular) lässt sich nicht folgern, dass eine Aufteilung zwischen "den Mietern" (Plural) vorgenommen wird. Letztlich aber lässt die Klägerin hier auch völlig offen, wie die Aufteilung konkret erfolgt ist. Wie die Aufteilung "regelmäßig" (und nicht einheitlich ? Bestimmtheit der Klausel ?) erfolgt, ist unbeachtlich. Bereits aus diesem Grund kann nicht festgestellt werden, dass die vorgenommene Aufteilung zulässig ist.

j) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Grundkosten der Heizkosten greifen durch. 14
Der Umlageschlüssel ("Nutzergruppe 001 Altbau" ?) in Höhe von 2.477,50 qm ist nicht

nachvollziehbar. Er entspricht nicht der Gesamtfläche der Wirtschaftseinheit in Höhe von 7.556,23 qm. Die Klägerin ist zwar grundsätzlich berechtigt innerhalb einer (zulässigen) Wirtschaftseinheit kleinere Abrechnungseinheiten zu bilden. Diese sind dann jedoch zu erläutern. Die angegebene Abrechnungseinheit entspricht auch nicht der Gesamtwohnfläche in Höhe von € 2.851,00 qm. Der bloße lapidare Hinweis der Klägerin, es existierten mehrere Heizkreisläufe, ist zu pauschal, um erheblich zu sein. Eine Prüfung, ob die berechnete Fläche zutreffend ist, ist auf diese Weise nicht möglich.

kj) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Warmwasserkosten greifen nicht durch. Sie tragen hier keine Kosten und werden damit nicht benachteiligt. 15

l) Die Einwendungen der Beklagten gegen die Position Kaltwasserkosten greifen nicht durch. Die Klägerin hat ihren Vortrag dahingehend berichtigt, dass es sich in Höhe von € 1.200,60 nicht um Wasserenthärtungsmittel sondern um entsprechende Wartungskosten handelt. Es ist bekannt, dass das Kölner Wasser überdurchschnittlich hart ist. Ohne nähere Angaben zur Ortsüblichkeit oder sonstigen Vergleichs- oder Erfahrungswerten, ist das (weitere) Bestreiten der Beklagten zur wirtschaftlichen Angemessenheit daher zu pauschal, um erheblich zu sein. Hinsichtlich etwaiger "Lagerhaltung" wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. 16

Soweit die Beklagten hiernach mit Positionen belastet sind, bestehen für diese keine Bedenken gegen die Annahme einer Wirtschaftseinheit. Diese setzt eine gleichartige Nutzung der Gebäude voraus. Auf eine unterschiedliche Bauweise, Ausstattung, und Nutzungsart hinsichtlich der verschiedenen Gebäude kommt es jedoch nur insoweit an, als diese Umstände für den unterschiedlichen Anfall von Betriebskosten nicht nur unerheblich ins Gewicht fallen (Langenberg, a.a.O., F 50). Dies ist nach den obigen Ausführungen bei diesen Positionen nicht festzustellen. 17

Die Entscheidung über die Mahnkosten und die Zinsentscheidung folgt aus §§ 280, 286, 288 BGB. Mahnkosten waren pauschal mit € 1,50 zu ersetzen. Ein weitergehender Anspruch ist nicht dargelegt. Bei dem angebotenen Beweis handelt es sich um einen unzulässigen Ausforschungsbeweis. 18

Die nicht nachgelassenen Schriftsätze boten keinen Anlass die mündliche Verhandlung nach § 156 ZPO wieder zu eröffnen. 19

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1 analog , 269 Abs. 3, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 20

Streitwert: bis zum 21.07.2006: bis zu € 1.200,00 21

danach: b/*is zu € 900,00 22