
Datum: 20.11.2007
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Amtsgericht Köln
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 217 C 180/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2007:1120.217C180.07.00

Tenor:

Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 1.787,91 € nebst Zinsen in Höhe von 8 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 30.11.2006 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % des jeweils beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
Durch Mietvertrag vom 26.02.2004 mieteten die Beklagten von der Klägerin, diese vertreten durch die Firma T. Immobilien GmbH gewerbliche Mieträume im Hause B., 3. Obergeschoss in L.	2
In § 4 des Mietvertrages ist vereinbart, dass neben der Grundmiete Vorauszahlungen für Heizkosten in Höhe von 495,00 € und für Betriebskosten gemäß Anlage 1 des Vertrages in Höhe von weiteren 495,00 € zu zahlen waren.	3
In der Anlage 1 zum Mietvertrag sind die jeweiligen Kostenarten aufgeführt. Unter Ziffer 17 sind schließlich als sonstige Betriebskosten u. a. die Kosten der kaufmännischen technischen Hausverwaltung der Mietsache aufgeführt.	4
	5

Mit Abrechnung vom 30.10.2006 ließ die Klägerin über die Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2005 abrechnen, wobei sich anteilige Betriebskosten (ohne Heizkosten) der Beklagten in Höhe von 10.381,34 € errechneten. Hiervon entfielen 2.652,80 auf die Position Verwaltungsgebühren. Unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen in Höhe von 5.197,50 € ergab sich zu Lasten der Beklagten eine Nachzahlung in Höhe von 5.183,84 €. Unter Berücksichtigung eines Guthabens aus der Heiz-Wasserkostenabrechnung in Höhe von 3.395,94 € ergab sich schließlich zu Lasten der Beklagten noch eine Nachzahlung in Höhe von 1.787,90 €.

Die Beklagten leisteten die Nachzahlung nicht, bestritten zunächst die Hausmeister- und Hausreinigungskosten der Abrechnung sowie insbesondere die Umlagefähigkeit der Hausverwaltungskosten. 6

Die Hausmeister- und Hausreinigungskosten haben die Beklagten allerdings schließlich mit Schriftsatz vom 24.10.2007 nicht weiter bestritten. 7

Mit ihrer Klage begehrt die Klägerin nunmehr von den Beklagten die Zahlung restlicher Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2005 in Höhe von 1.787,91 €. 8

Die Klägerin ist der Ansicht, die Abrechnung sei vollumfänglich ordnungsgemäß, insbesondere seien die Hausverwaltungskosten nach Grund und Höhe umlagefähig. 9

Die Klägerin beantragt, 10
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie, die Klägerin, 1.787,91 € nebst 18
Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 30.11.2006 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, 12

die Klage abzuweisen. 13

Hilfswiderklagend begehren sie, 14

die Klägerin zu verurteilen, an die Beklagten 864,90 € nebst Zinsen in Höhe von 5
Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 15

Die Klägerin beantragt 16

Abweisung der Hilfswiderklage. 17

Die Beklagten sind der Ansicht, die jetzt noch streitigen Hausverwaltungskosten seien nicht umlagefähig. Zwar seien grundsätzlich Hausverwaltungskosten umlagefähig, jedoch sei eine Formalklausel, wie sie zwischen den Parteien vereinbart wurde, jedenfalls dann unwirksam, wenn sie in ihrer konkreten Auswirkung von den Erwartungen des Mieters deutlich abweiche und der Mieter mit ihr vernünftigerweise nicht zu rechnen brauche. Eine solche Klausel sei als Überraschungsklausel gemäß § 305 BGB unwirksam. Der Vertragspartner eines Verwenders müsse darauf vertrauen dürfen, dass sich die Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Rahmen dessen halten, was bei Würdigung sämtlicher Umstände bei Verträgen dieser Art zu erwarten sei. Wenn, wie hier, die Hausverwaltungskosten ein beträchtliches Maß, nämlich einen Anteil von 27 % der gesamten umgelegten Betriebskosten erreichen, sei eine solche Klausel, da der Mieter nicht damit rechnen musste, als Überraschungsklausel unwirksam. 18

Bei Herausnahme der Kostenposition Verwaltungsgebühren aus der Abrechnung 2005 in Höhe von 2.652,80 € errechne sich zu Gunsten der Beklagten dann ein Guthaben in Höhe von 864,90 €, was mit der Hilfswiderklage geltend gemacht werde.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 20

Entscheidungsgründe: 21

Die Klage ist in vollem Umfang begründet. 22

Der Kläger steht gemäß § 535 BGB in Verbindung mit § 4 des Mietvertrages ein Anspruch auf Zahlung restlicher Betriebskosten in Höhe von 1.787,91 € zu. 23

Entgegen der Auffassung der Beklagten war die Klägerin berechtigt, in ihrer Abrechnung die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung einzubeziehen. Diese Kosten, die zu Lasten des Beklagten in der Abrechnung mit 2.652,80 € in Ansatz gebracht wurden, sind weder nach Grund, noch nach der Höhe zu beanstanden. 24

Bei der Vermietung von Gewerberaum, wie hier, ist grundsätzlich auch formularvertraglich die Umlage von Betriebskosten, wie zum Beispiel die Hausverwaltungskosten, möglich, wobei die bloße Angabe "sonstige Kosten" nicht ausreichend wäre, sondern die Kostenart klar zu bezeichnen ist (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht, 4. Aufl. B 57 ff.). Da vorliegend die Kostenart näher umschrieben ist, nämlich "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" ist davon auszugehen, dass eine ausreichend klare und bestimmte Vereinbarung vorliegt, wodurch ausreichend bestimmt ist, wie die Kosten und für welche Leistungen umgelegt werden dürfen. Die Höhe der Kosten mit 5,5 % der Jahresbruttomiete ist auch der Höhe nach nicht zu beanstanden, denn diese Kosten halten sich der Höhe nach im Rahmen des Ortsüblichen, was die Klägerin durch Vorlage von Vergleichsangeboten nachgewiesen hat. 25

Soweit die Beklagten meinen, die Umlage der Hausverwaltungskosten sei deshalb unwirksam, weil die Umlagefähigkeit unter der Kostenart "sonstige Betriebskosten" aufgelistet sei und die Hausverwaltungskosten nicht ausreichend in ihrem Kostenrahmen begrenzt seien, sei diese Klausel als Überraschungsklausel gemäß § 305 c BGB unwirksam, ist dies nicht gerechtfertigt. 26

Zwar ist den Beklagten zuzugestehen, dass die Kostenart "Verwaltungsgebühren" unter Ziffer 13 der Abrechnung vom 30.10.2006 mit 2.652,80 € den höchsten Betrag der anteiligen Kosten der Beklagten ausmacht und deshalb nicht mehr als nebensächlich bezeichnen werden können, was die Auflistung der Position "Hausverwaltungskosten" unter "sonstige Betriebskosten" nahe legen könnte. 27

Da aber die in Ziffer 17 der Anlage zum Mietvertrag genannte Kostenart "sonstige Betriebskosten" dem § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung entlehnt ist und als Auffangtatbestand konzipiert ist, können im Rahmen der "sonstigen Betriebskosten", soweit diese hinreichend bestimmt sind, gerade im Gewerbemietverhältnis eine Vielzahl von laufend entstehenden Kosten des Mietobjekts umfasst sein, wie zum Beispiel Kosten der Gebäudeüberwachung, Fassadenreinigung etc. . 28

Solche Kosten, die dem Vermieter aufgrund des Betriebs des Mietobjekts laufend entstehen, können gerade bei innerstädtisch gelegenen Objekten, wie das vorliegende, erhebliche 29

Kosten verursachen, mit denen der Mieter zu rechnen hat, ohne dass diesbezüglich ein Kostenrahmen angegeben wird. Der Vermieter ist nicht gehalten, bereits Mietvertrag Angaben darüber zu machen, in welcher Größenordnung etwa neben der Kaltmiete Kosten auf den Mieter zukommen.

Da im Übrigen keine Verpflichtung des Vermieters besteht, überhaupt Vorauszahlungen auf Betriebskosten zu erheben (vgl. BGH NJW 2004, 2674), kann auch aus der Tatsache, dass vorliegend erheblich zu niedrige Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart wurden, nichts für die Wirksamkeit der Klausel hergeleitet werden. Der Mieter muss selbst prüfen und entscheiden, ob der beabsichtigte Vertrag für ihn von Vorteil ist oder nicht (vgl. BGH NZM 2004, 619). Er darf nicht ohne Weiteres darauf vertrauen, dass die Vorauszahlungen kostendeckend sind (vgl. BGH NZM 2004, 251, BGH a. a. O.). Insoweit kann der Mieter durch Nachfrage beim Vermieter oder durch sonstige Quellen ermitteln, ob der Vertrag für ihn unvorteilhaft oder vorteilhaft ist. Da im Übrigen die Umlage von Hausverwaltungskosten in einem gewerblichen Mietverhältnis verkehrsbüblich ist, und die Höhe mit 5,5 %, wie erwähnt, nicht zu beanstanden ist, ist vorliegend, auch wenn die Position Verwaltungskosten etwa 25 % der gesamten Betriebskosten (ohne Heizkosten) ausmacht, nicht von einer Unwirksamkeit der Vertragsklausel ausgegangen werden.

Die Kostenart ist somit nach Grund und Höhe nicht zu beanstanden (vgl. auch AG Köln, Urteil vom 12.07.2006, 203 C 323/05; AG Köln, Urteil vom 27.08.2007, 222 C 476/06).

Die Klage ist daher in vollem Umfang begründet, so dass die Beklagten antragsgemäß zur Zahlung zu verurteilen waren.

Über die Hilfswiderklage war angesichts der Begründetheit der Klage nicht zu entscheiden.

Der Zinsanspruch ist aus Verzug gerechtfertigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Streitwert: 1.787,91 €.