
Datum: 24.01.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 334/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0124.201C334.07.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- Auf die Darstellung des Tatbestandes wird nach § 495 a ZPO verzichtet.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Zahlung von 263,85 € aus §§ 556, 560 BGB i. V. m. dem Mietvertrag gegen die Beklagte an Nebenkosten aus der Abrechnung 2005 (183,85 €) und an erhöhten Vorauszahlungen für die Monate Dezember 2006 bis Juli 2007 (80,00 €).

Die Beklagte muss den Abrechnungssaldo nicht ausgleichen.

Die Abrechnung entspricht hinsichtlich der Position Hausmeister nicht den Anforderungen, die der BGH an eine ordnungsgemäße Abrechnung stellt. Gerade beim Hausmeister gilt der vom BGH (NJW 2007, 1059) aufgestellte Grundsatz, dass eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung die Angabe der Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden muss, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig sind, weil dem Mieter ersichtlich sein muss, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgezogen worden sind (vgl. zum Hausmeister BGH NZM 2007, 770).

Hinsichtlich der Position Hausreinigung besteht für die Beklagte keine Kostentragungspflicht hinsichtlich der Abrechnung 2005.

Dabei kann unentschieden bleiben, ob diese Kostenposition durch eine auf ständige Übung beruhende Vertragsänderung überhaupt nicht mehr umlagefähig ist (vgl. zu diesem Gesichtspunkt BGH NZM 2004, 418 und NZM 2000, 961). Immerhin wurde die Treppe bis zum Jahre 2002 – also wie die Beklagte im Schreiben vom 20.01.2003 unwidersprochen vorträgt – seit über 20 Jahren von den Mietern selbst gereinigt. 8

Aber auch wenn man nicht von einer Vertragsänderung ausgeht, ist es der Klägerin verwehrt, die in § 3 des Mietvertrages als umlagefähig vereinbarte Treppenhausreinigung für das Jahr 2005 auf die Beklagte umzulegen. Dies ergibt sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben. Wenn die Klägerin die Treppenhausreinigung nach jahrelanger Nichtumlage wieder auf die Mieter umlegen will, muss jedenfalls vor der fraglichen Abrechnungsperiode eine entsprechende Ankündigung erfolgen, damit sich die Mieterseite darauf einrichten kann. 9

Für die Entscheidung kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Ankündigung erfolgt ist. Daran ändert auch das Schreiben des Vorvermieters vom 06.02.2003 nichts, in dem mitgeteilt wurde, dass die Vergabe der Treppenhausreinigung auf Wunsch der Mieter im Hause geschehen ist. Derselbe Vermieter hat in seinem Schreiben vom 12.05.2003 mitgeteilt, dass er die Position Treppenhausreinigung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht aus der Abrechnung herausnimmt. Wenn der Mieter dann in der Abrechnung 2004 keine Treppenhausreinigungskosten findet, kann er darauf vertrauen, dass sich das Thema für ihn jedenfalls vorerst erledigt hat. Dass es sich hierbei um ein Versehen der Verwaltung handelt, kann der Mieter schließlich nicht erkennen. Die Klägerin hätte nach dieser Ansicht vor Beginn der Abrechnungsperiode die Mieter darauf hinweisen müssen, dass sie 2005 die Treppenhausreinigung wieder verlangen wird. Daran fehlt es. 10

Ob die Beklagte das Treppenhaus tatsächlich gereinigt hat oder nicht, ist für die Frage der Umlagefähigkeit der Treppenhausreinigungskosten ohne Belang, da die Umlagefähigkeit sich nach den vorstehenden Ausführungen und nicht danach richtet, ob die Beklagte die Treppe geputzt hat oder nicht. 11

Da beide Positionen die Nachforderung von 183,85 € übersteigen (75,61 € + 111,06 €) war die Klage insoweit abzuweisen. 12

Da die Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen eine ordnungsgemäße Abrechnung voraussetzt, die nicht vorliegt, entfällt auch der Anspruch auf höhere Vorauszahlungen, so dass unentschieden bleiben kann, ob die Umlage der Gartenkosten und der Umlageschlüssel hinsichtlich der Emissionsmessung zu beanstanden ist, was eher nicht der Fall sein dürfte. 13

Nebenentscheidungen: §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO. 14

Streitwert: 263,85 € 15