
Datum: 06.05.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 30/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0506.221C30.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand:</u>	1
(Ohne Tatbestand nach den §§ 313 a, 405 a ZPO.)	2
<u>Entscheidungsgründe:</u>	3
Die Klage ist nicht begründet.	4
Dem Kläger steht gegen den Beklagten aus keinem Rechtsgrund, insbesondere nicht aus § 535 Abs. 2 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag, ein Anspruch auf Zahlung des Abrechnungssaldos aus der Betriebskostenabrechnung für 2003 in Höhe geltend gemachter 425,93 € zu.	5
Die Abrechnung genügt in Teilen nicht den von der höchstrichterlichen Rechtsprechung aufgestellten fälligkeitsbegründenden Anforderungen.	6
Dies gilt zunächst für die Kosten der Hausreinigung in Höhe von 340,55 €, die für die 53 m ² große Wohnung des Beklagten einen Betrag von 0,56 €/m ² /Monat ausmachen. Dies verstößt gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB. So sieht der	7

Betriebskostenspiegel für Köln des Jahres 2005 für die Gebäudereinigung noch Kosten von 0,14 €/m²/Monat als wirtschaftlich an, der Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen des Jahres 2004 solche von 0,17 €/m²/Monat (gewichteter Mittelwert). Als kritischen Grenzwert hat dieser Betriebskostenspiegel einen Wert von 0,23 €/m²/Monat vermerkt. Der hier geltend gemachte Wert übersteigt diesen Betrag um mehr als das Doppelte. Dass dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gleichwohl entsprochen wurde, hat der insoweit darlegungspflichtige Kläger nicht hinreichend dargetan. Zwar trägt grundsätzlich der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass von dem Vermieter angesetzte Kosten dem Gebot der Wirtschaftlichkeit widersprechen. Der Mieter muss hierzu substantiiert vortragen, etwa unter Bezug auf frühere Abrechnungen, Abrechnungen über vergleichbare Objekte, Preislisten anderer Firmen, Kostentabellen etc. (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 2. Auflage, K Rdziff. 23). Anders ist die Situation jedoch hier. Übersteigen nämlich die von dem Vermieter in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten die durchschnittlichen Kosten, so trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass gleichwohl das Wirtschaftlichkeitsgebot gewahrt worden ist (AG Frankfurt, WuM 2002, 376; AG Suhl, WuM 2003, 452; AG Düren, WuM 2003, 153).

Dem stehen die Ausführungen des Klägers in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 22. April 2008, dass sich auf den betreffenden Etagen jeweils eine einzige Wohnung befinde, nicht entgegen. Die vorzitierten Betriebskostenspiegel beziehen nämlich alle Arten von Wohnhäusern, nicht nur solche, auf den sich mehrere Wohnungen pro Etage befinden, in die Datenerhebung mit ein, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die vorgenannten Werte nicht auch für solche Häuser aussagekräftig sind, in denen sich nur jeweils eine Wohnung pro Etage befindet. Ebenso wenig vermag das in dem Verfahren 201 C 24/00 eingeholte Sachverständigengutachten Aussagen für den vorliegenden Fall zu treffen. Es mag zwar sein, dass sich der vorliegend von dem Kläger gezahlte Wochenlohn innerhalb des vor 10 Jahren von dem damals beauftragten Gutachter ermittelten Rahmen bewegt. Die Werte der Betriebskostenspiegel, denen das Gericht vorliegend nicht zu folgen keinen sachlichen Grund sieht, treffen jedoch andere Aussagen, die der Kläger vorliegend - wie ausgeführt – nicht hinreichend widerlegt hat. 8

Ebenfalls nicht fälligkeitsbegründend abgerechnet sind die Kosten für den Allgemeinstrom in Höhe von 66,12 €. Sie entsprechen einem Betrag von 0,10 €/m²/Monat. Ausweislich des Betriebskostenspiegels 2005 für Köln sind wirtschaftlich aber nur Kosten in Höhe von 0,05 €/m²/Monat, der Betriebskostenspiegel 2004 für Nordrhein-Westfalen sieht als gewichteten Mittelwert ebenfalls 0,05 € und als kritischen Grenzwert 0,07 € vor. Der in die Abrechnung eingestellte Betrag übersteigt diesen kritischen Grenzwert um etwa 25 %. Gründe, weshalb die in die Abrechnung eingestellten Kosten ausnahmsweise dennoch wirtschaftlich sein könnten, hat die Klägerseite nicht vorgetragen. 9

Auch die Kosten der Grundsteuer in Höhe von 57,14 € kann der Kläger nicht von dem Beklagten verlangen. Aus der Abrechnung ist insoweit nicht erkennbar, in welcher Höhe Grundsteuer für das gesamte Objekt einschließlich der Geschäftseinheiten angefallen ist. Ausweislich der Entscheidung des Bundesgerichtshofes WuM 2007, 196, ist aber erforderlich, dass, sofern der Vermieter nicht umlagefähige Kosten vorab von einer Kostenposition abgezogen hat, dieser Abzug aus der Abrechnung selbst ersichtlich ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall. 10

Auch die Kosten der Müllabfuhr sind nicht fälligkeitsbegründend abgerechnet. Sie verstoßen ebenfalls gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz. Aus der Belastung des Beklagten mit 254,96 € ergibt sich eine solche von 0,40 €/m²/Monat. Der Betriebskostenspiegel 2004 für 11

Nordrhein-Westfalen sieht aber als "wirtschaftlich" (gewichteter Mittelwert) lediglich Kosten von 0,21 €/m²/Monat vor, der kritische Grenzwert bewegt sich bei einem Wert von 0,32 €/m²/Monat. Der Betriebskostenspiegel 2005 für Köln sieht Kosten von 0,24 €/m²/Monat noch als wirtschaftlich an. Die hier in die Abrechnung eingestellten Beträge übersteigen diese Werte um fast das Doppelte. Der Kläger hat nicht hinreichend substantiiert dargelegt, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ausnahmsweise eingehalten worden ist. Er hat zwar dazu vorgetragen, dass die im Haus befindliche Gewerbeeinheit nicht mehr Müll produziere, ohne dass er aber dargelegt hat, weshalb vorliegend entsprechend hohe Kosten noch angemessen sein sollen. Dies ist nicht ausreichend.

Abschließend sind ebenfalls nicht umlagefähig die Kosten für sonstige Wartungen in Höhe von 37,56 €. Der Kläger hat zwar vorgetragen, dass es sich hierbei um Kosten für die Wartung der RWA-Anlage gehandelt habe. Solche Kosten sind zunächst nur unter bestimmten Umständen umlagefähig, dies abhängig von der Art der Anlage, hinsichtlich Einzelheiten vgl. Schmitt-Futterer/Langenberg – Mietrecht – 8. Auflage, 2003 - § 556 BGB Rdnr. 230 m. w. N.). Sonstige Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27, 2. BV a. F. (: § 2 Betriebskostenverordnung) sind darüber hinaus grundsätzlich nur dann umlagefähig, wenn die Umlageung der im Einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter vereinbart worden ist (BGH, WuM 2004, 290 f.). Dies ist vorliegend nicht der Fall gewesen. Der Mietvertrag sieht zwar die Umlage sonstiger Betriebskosten vor und nennt beispielhaft in dem Klammerzusatz die Kosten für die Wartung und Prüfung von Feuerlöschern, Dachrinnenreinigung, Wartung und Prüfung von Blitzschutzanlagen. RWA-Anlagen sind aber nicht ausdrücklich in dieser Klausel aufgeführt. Hinzu kommt, dass die Position in der Betriebskostenabrechnung nicht hinreichend bestimmt, sondern nur als "sonstige Wartung" bezeichnet ist, so dass dem Mieter auch nach Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege nicht möglich ist, diese Position zu überprüfen. 12

Legt man als Kosten der Hausreinigung noch wirtschaftliche Kosten von 0,17 €/m²/Monat, dies nach dem Betriebskostenspiegel 2004 für Nordrhein-Westfalen, zugrunde, ergibt sich ein von dem Beklagten an Hausreinigungskosten noch zu zahlender Betrag in Höhe von 108,12 €. Nicht umlagefähig sind mithin Kosten in Höhe von 232,43 €. Bei den Kosten für Allgemeinstrom sind lediglich Kosten in von 0,05 €/m²/Monat wirtschaftlich, mithin muss der Beklagte noch 31,80 € zahlen. Es ergibt sich ein von ihm nicht zu zahlender Betrag von 34,32 €. Bei der Müllabfuhr sind Kosten von 0,24 €/m²/Monat (dies nach dem Betriebskostenspiegel für Köln aus 2005) noch wirtschaftlich, so dass sich ein von dem Beklagten zu zahlender Betrag von noch 152,64 € ergibt. Er muss mithin den Differenzbetrag zu dem Abrechnungswert in Höhe von 102,32 € nicht zahlen. Die vorgenannten Differenzbeträge von 232,43 €, 34,32 € und 102,32 € ergeben zusammen 369,07 €. Die Kosten für die Grundsteuer von 57,14 € sowie für sonstige Wartungen in Höhe von 37,56 € hinzuaddiert, ergibt sich ein Gesamtbetrag, der den hier geltend gemachten Nachforderungsbetrag übersteigt, so dass die Klage abzuweisen war. 13

Aus dem Vorgenannten ergibt sich zugleich, dass, soweit der nachgelassene Schriftsatz der Klägerseite vom 22. April 2008 tatsächlich oder rechtlich neues Vorbringen enthielt, eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nach § 156 ZPO nicht geboten war. 14

Streitwert: 425,93 €. 15
