
Datum: 27.10.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 152/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:1027.222C152.08.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand	1
Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs.1 S.1 ZPO abgesehen.	2
Entscheidungsgründe	3
Die zulässige Klage ist unbegründet.	4
Es kann dahinstehen, ob die Klägerin aktivlegitimiert ist und ob eine wirksame Abtretung der Ansprüche vorliegt, da die Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen auch inhaltlich unbegründet sind.	5
Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2005 gemäß § 535 Abs.2 BGB i.V.m. dem Mietvertrag kein Nachzahlungsanspruch in Höhe von 273,50 € zu.	6
Die Nebenkostenabrechnung ist um folgende Beträge zu kürzen:	7

Wasser:	10,00 €
Hausmeisterkosten:	268,98 €
Gesamtabzüge:	278,98 €

Die Position des Wassers ist um einen Betrag in Höhe von 10,00 € zu kürzen, da vorliegend eine von der Klägerin auch zugestandene Falschberechnung vorliegt. Unter Ansetzung der Berechnungsfaktoren ergeben sich keine anteiligen Wasserkosten in Höhe von 37,19 €, sondern nur in Höhe von 27,19 €. 9

$723,30 \text{ €} / 1000 \text{ MEA} \times 37,585 \text{ MEA} = 27,19 \text{ €}$ 10

Des weiteren ist die Nebenkostenabrechnung 2005 um die eingestellten Hausmeisterkosten in Höhe von 268,98 € zu kürzen, da ein Verstoß gegen das in §§ 556 Abs.3 S.1, 560 Abs.5 BGB normierte Wirtschaftlichkeitsgebot vorliegt. Unter Anlegung der Gesamtfläche, die nach den Bekundungen der Klägerin spiegelbildlich den Gesamtmiteigentumsanteilen entspricht, ergibt sich eine durchschnittliche Belastung von 0,60 €/m² pro Monat (Gesamtkosten / m² / 12 Monate = Durchschnittswert). Soweit die Berechnung der Beklagten fehlerhaft von 0,45 € ausgeht, ist die Berechnung zwar für das Gericht nicht nachvollziehbar, vermag aber nichts an den Umstand zu verändern, dass die Hausmeisterkosten eine überdurchschnittliche Höhe einnehmen. Die Überdurchschnittlichkeit der Kosten ergibt sich aus der Heranziehung der Betriebskostenspiegel. So weist der Betriebskostenspiegel für die Stadt Köln für das Jahr 2005 lediglich Durchschnittswerte von 0,21 €/m²/pro Monat an; laut dem Betriebskostenspiegel des Bundes werden die Durchschnittswerte für das Jahr 2005 Deutschlandweit mit 0,20 €/m²/pro Monat angegeben (dem gleichstehend der Betriebskostenspiegel für NRW 2005). Vorliegend betragen die angesetzten Hausmeisterkosten nahezu das dreifache des örtlichen und bundesweiten Durchschnitts. Dies ist ein erhebliches Anzeichen dafür, dass die Kostenposition nicht den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entspricht. Die Klägerin hat nicht dargelegt, woraus sich der Betrag der Hausmeisterkosten ermittelt und nicht näher ausgeführt, dass die angesetzten Kosten für das streitgegenständliche Objekt angemessen sind und eine wirtschaftlichere Betreibung nicht möglich ist. 11

Da die vorzunehmenden Abzüge den Nachforderungsbetrag aus der Nebenkostenabrechnung 2005 übersteigen, bedarf es keiner weiteren Entscheidung darüber, ob auch die weiteren Einwendungen des Beklagten durchgreifend sind. 12

Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten gemäß § 535 Abs.2 BGB i.V.m. dem Mietvertrag auch kein Anspruch auf Zahlung des Nachforderungsbetrages der Nebenkostenabrechnung 2006 in Höhe von 281,15 € zu. 13

Die Nebenkostenabrechnung 2006 ist um folgende Beträge zu kürzen: 14

Schädlingsbekämpfung:	57,24 €
Hausmeister:	274,42 €
Gesamtabzüge:	331,66 €

Aus den oben genannten Gründen, ist auch bei der Nebenkostenabrechnung 2006 die Position der Hausmeisterkosten aufgrund eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gemäß §§ 556 Abs.3 S.1, 560 Abs.5 BGB in Abzug zu bringen. Für das Jahr 2006 beträgt der Durchschnittswert ebenfalls 0,60 €/m²/pro Monat, so dass auch die Kosten das dreifache des örtlichen und bundesweiten Durchschnitts überschreiten. Auch hier hat die Klägerin nicht dargelegt, dass die Kostenposition den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit genügt.

Weiterhin ist Position der Schädlingsbekämpfung nicht fälligkeitsbegründend abgerechnet worden, so dass ein Abzug vorzunehmen ist. Eine formell ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung im Sinne des § 259 BGB erfordert, eine nachvollziehbare Darstellung und Erläuterung der angefallenen Kosten, wobei sie als Mindestvoraussetzung Angaben über die Zusammenstellung der Gesamtkosten, des Umlageschlüssels, Berechnung des Mieteranteils und Abzug der Vorauszahlungen des Mieters erfordert (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets, 4. Auflage, G Rn.129). Eine besondere Erläuterungspflicht kommt dem Vermieter dann zu, wenn sich hinsichtlich einer einzelnen Kostenposition ein Kostenanstieg ergibt, der sich aus den Vorjahresrechnungen nicht nachvollziehen lässt (vgl. AG Köln WuM 1996, 628). Ausweislich der vorliegenden Abrechnungen des Jahres 2005 und 2006 sind die Kosten für die Schädlingsbekämpfung von vormals 338,43 € auf 1.523,02 € angestiegen. Dies stellt einen Kostenanstieg von nahezu 500 % dar. Eine Erläuterung des Kostenanstiegs in der Nebenkostenabrechnung 2006 ist nicht gegeben. Auch sonst hat die Klägerin nicht nachvollziehbar dargelegt, woraus sich dieser massive Kostenanstieg ergibt. Der pauschale Hinweis, dass die Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen intensiviert worden seien, vermag eine substantiierte und konkrete Darlegung und Erklärung des Kostenanstiegs nicht zu begründen. 17

Da die vorzunehmenden Abzüge den Nachforderungsbetrag aus der Nebenkostenabrechnung 2006 bei weitem übersteigen, kann es dahinstehen, ob auch die weiteren Einwendungen des Beklagten durchgreifend sind. 18

Mangels eines Anspruches in der Hauptsache steht der Klägerin auch kein Anspruch auf Verzugszinsen gemäß §§ 286, 288 Abs.1 BGB zu. 19

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr.11, 713 ZPO. 20

Streitwert: 554,65 € 21