
Datum: 17.06.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 223
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 223 C 260/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0617.223C260.07.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe: 1

(Urteil ohne Tatbestand gem. § 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO) 2

Die Klage ist unbegründet. 3

Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Zahlung von 53,36 € als Mietzins für Juli 2007, § 535 Abs. 2 BGB. 4

Der Mietzinsanspruch ist in dieser Höhe durch die gem. § 388 BGB erklärte Aufrechnung der Beklagten erloschen, § 389 BGB. 5

Die aufrechenbare Gegenforderung gem. § 387 BGB ergibt sich aus einem Guthaben der Beklagten in Höhe von 53,36 € im Hinblick auf die mit Schreiben vom 22.03.2007 übermittelte Abrechnung über die Betriebskosten des Jahres 2006, soweit dort die Position Inspektion Gasleitung umgelegt wurde. Die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen in den Wohnungen sind gem. § 2 Nr. 4 d Betriebskostenverordnung grundsätzlich umlagefähig. Die Dichtigkeitsprüfung dient der Betriebssicherheit (vgl. Langenberg in Schmitt/Futterer, Mietrecht, Kommentar, 9. Aufl., § 556 Rdnr. 223 m.w.N.). Nach den Technischen Regeln für Gas-Installationen sind Gasleitungen alle 12 Jahre auf Dichtigkeit zu überprüfen. Diese 6

fachverbandliche Empfehlung hat die Vermutung eines angemessenen und ausreichenden Turnus für sich. Eine Dichtigkeitsprüfung in Zeitabständen von zwei Jahren, wie sie die Klägerin vornimmt, verstößt gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gem. § 556 Abs. 3 S. 1, 2. Halbs. BGB (vgl. Langenberg, a.a.O.). Daher sind die Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitung von 53,36 € in der Abrechnung des Jahres 2006 nicht umlagefähig.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 1. Halbs., 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 7

Die Berufung wird nicht zugelassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert auch keine Entscheidung des Berufungsgerichts, § 511 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 ZPO. 8

Streitwert: bis 300,00 € 9