
Datum: 21.10.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 124
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 124/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:1021.224C124.08.00

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 188,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 02.04.2008 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten als Gesamtschuldner zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- Ohne Tatbestand gem. § 313a Abs. 1 ZPO -	1
<u>Entscheidungsgründe:</u>	2
Die Klage ist begründet.	3
Die Klägerin hat einen Anspruch auf Zahlung von 188,32 € gegenüber den Beklagten. Dieser Anspruch ergibt sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 3 des Mietvertrages.	4
Die Parteien haben wirksam die Umlage von Nebenkosten in ihrem Mietvertrag vom 21.05.1999 über die im 3. Obergeschoss des Hauses C. Straße in Köln gelegene Wohnung vereinbart.	5
Die mit Schreiben vom 09.11.2007 an die Beklagten übersandte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2006 ist formell ordnungsgemäß. Die Beklagten haben die noch offen stehende Restforderung in Höhe von 188,32 € aus dem Saldo von 206,17 € nach bereits erfolgter	6

Begleichung von 17,85 € zu zahlen.

Die den Beklagten innerhalb der Frist des § 556 Abs.3 S.2 BGB zugegangene Betriebskostenabrechnung entspricht den allgemeinen Anforderungen, die der BGH aufgestellt hat (BGH, Urteil vom 14. Februar 2007, VIII ZR 1/06). Sie enthält eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben und die notwendigen Mindestangaben: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (st. Rspr. des BGH; Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135 = WuM 2005, 579; Urteil vom 27. November 2002 - VIII ZR 108/02, NJW-RR 2003, 442 = WuM 2003, 216; Urteil vom 23. November 1981 - VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573 = WuM 1982, 207).

Hinsichtlich der in Rechnung gestellten Frischwasserkosten war eine Angabe der Gesamtkosten von Gewerbeanteil und Wohnanteil zusammen nicht notwendig, da für beide Bereiche unstreitig zwei separate Zähler für die Frischwasserzufuhr existieren. Beide Einheiten haben getrennte Verträge mit dem Wasserversorger.

Der Beklagten ist zwar Recht zu geben, dass nach der Rechtsprechung des BGH die Gesamtkosten auch dann anzugeben sind, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind. Es genügt dann nicht, nur die insoweit schon bereinigten Kosten mitzuteilen, da dem Mieter ersichtlich sein muss, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 14. Februar 2007, VIII ZR 1/06). Ein solcher Fall aber liegt hier nicht vor. "Gesamtkosten" im vorgenannten Sinne waren hier die jeweiligen Kosten, die von den separaten Zählern abgelesen wurden. Eine Bereinigung von Kosten seitens des Vermieters fand daher bei dieser Kostenposition nicht statt. Dies wurde den Mietern auch innerhalb der Abrechnungsfrist erläutert.

Sinn der Aufstellung von Mindestangaben durch die Rechtsprechung ist es, dass der Mieter bei Erhalt von Abrechnungen in die Lage versetzt wird, den Anspruch des Vermieters gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 2.Aufl., § 556, Rn.110). Hierzu waren die Beklagten anhand der durch die Klägerin erfolgten Angaben zweifellos in der Lage.

Der Zinsanspruch ab Rechtshängigkeit ergibt sich aus §§ 291, 288 BGB.

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

Streitwert: bis 300,00 €