
Datum: 28.07.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 111/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0728.201C111.09.00

Tenor:

1. Unter Abweisung der weitergehenden Klage wird die Beklagte verurteilt, an die Kläger 51,19 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszins seit dem 27.09.2009 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagte zu 1/6 und die Kläger zu je 5/12.
3. Das Urteil ist vorläufig vllstreckbar.

Entscheidungsgründe:

- (Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a ZPO abgesehen).
- Die Klage ist nur teilweise nach Maßgabe des Urteilsausspruchs begründet und im Übrigen als unbegründet abzuweisen. Den Klägern steht gegenüber der Beklagten als Restmietzinsanspruch für das Jahr 2007 nur noch ein Anspruch auf Beteiligung an Nebenkosten in Höhe von 51,19 € zu. Dieser Betrag ergibt sich, wenn man von der geltend gemachten Forderung Stromkosten von 120,20 €, Hausreinigungskosten von 19,29 € und Hausmeisterkosten von 71,08 € abzieht.
- Insoweit ist die Klage nicht begründet.
- Bei den Hausmeisterkosten sind mit der Klageerwidern vom 18.05.2009 erhobene Einwendungen nicht verspätet, da die Abrechnung erst am 16.07.2008 erteilt wurde und damit die Jahresfrist seit Zugang der Abrechnung noch nicht abgelaufen war. Die Kläger

haben auch nicht bestritten, dass nur Hausmeisterkosten von 64.553,09 € belegt seien, wobei das Gericht aber von Hausmeisterkosten von 67.140,63 € ausgeht, da die Beklagte mit Schriftsatz vom 12.06.2009 zugestanden hat, dass doch Kosten immerhin in Höhe von 67.140,63 € belegt seien. Dieser Betrag entspricht Kosten von ($1.000.000 \times 1.606 =$) 107,82 € für die 38 qm große Wohnung der Beklagten und damit ($12 : 38 =$) von 0,236 €/m/monatlich, während Kosten von 0,20 €/qm/monatlich nach dem Nebenkostenspiegel des Kölner Mietervereins für 2006 ortsüblich sind, so dass der noch enthaltene Anteil von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten auf 0,036 €/qm/monatlich geschätzt werden kann und anstelle von (159,50 € + 2,78 € = 162,28 €) auf die Beklagte nur ein Anteil von $0,20 \times 38 \times 12 = 91,20$ € entfällt und wegen des Mehrbetrags von (159,50 € + 2,78 € - 91,20 € =) 71,08 € die Klage abzuweisen ist.

Bei den Hausreinigungskosten sind unstreitig nur Kosten von 60.217,90 € anstelle von 72.229,81 € belegt. Der Anteil der Beklagten von 116,00 € ist daher zu kürzen auf $116,00 \times 60.217,90 : 72.229,81 = 96,71$ € und wegen des Mehrbetrags von 19,29 € ist die Klage abzuweisen. Ein weitergehender Abzug wegen des nach Schluss der mündlichen Verhandlung erhobenen Einwandes, dass auch nicht umlagefähige Hausreinigungskosten für die Reinigung des Schwimmbades umgelegt worden seien, ist nicht vorzunehmen, da dieser Einwand nach § 296 a ZPO nicht berücksichtigungsfähig ist. Nach dieser Vorschrift können nach Schluss der mündlichen Verhandlung neue Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mehr geltend gemacht werden. Daran ändert auch nichts der gewährte Schriftsatznachlass. Dieser diene nur zur Erwidern auf den Vortrag der Gegenseite und nicht zur Erhebung neuer Angriffs- und Verteidigungsmittel.

Darüber hinaus war die Klage wegen der in der Abrechnung enthaltenen Stromkosten von 120,20 € abzuweisen. Nach § 556 I BGB können nur Betriebskosten im Sinne von § 19 II des Wohnraumförderungsgesetzes als umlagefähig vereinbart werden und nach der Betriebskostenverordnung sind nicht Stromkosten umlegbar, sondern allenfalls Beleuchtungskosten. Selbst wenn in den abgerechneten Stromkosten Beleuchtungskosten enthalten sein sollten, würde es sich um eine unzulässige Mischposition handeln und insoweit wäre die Abrechnung bereits formell nicht ordnungsgemäß und darauf kann eine Nachzahlungsforderung nicht gestützt werden.

Die weitergehenden Einwendungen der Beklagten führen nicht zu einer weitergehenden Kürzung der Klageforderung. Die Aufzugskosten von 71,55 € + 8,90 € = 80,45 € haben die Kläger nachträglich um 22,90 € auf 57,55 € gekürzt, was zu einer Kostenbelastung der Beklagten von nur noch ($12 : 38 =$) 0,126 €/qm/monatlich der Beklagten führt, was dafür spricht, dass nach dieser Kürzung Reparaturkosten in den abgerechneten Aufzugskosten nicht mehr enthalten sind, da nach dem Betriebskostenmietspiegel 2006 des Kölner Mietervereins Aufzugskosten von 0,13 €/qm für Köln üblich sind. Die weitergehenden Einwendungen der Beklagten, dass auch andere Kostenarten wie Frischwasser, Abwasser, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten beinhaltet, ist ohne Auseinandersetzung mit Belegen nicht substantiiert. Die Tatsache allein, dass die Abrechnung eines anderen Vermieters im Hause zu verschiedenen Positionen geringere Gesamtkosten ausweist, reicht dazu nicht aus, da es auch denkbar ist, dass dieser zu Unrecht niedrigere Gesamtkosten angesetzt hat.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 I, 269, 708 Nr. 11, 713 ZPO.

7

8

9

10

