
Datum: 31.03.2009
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 296/08
ECLI: ECLI:DE:AGK:2009:0331.224C296.08.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern Auskunft zu erteilen über die Höhe der Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, die Kosten der Hausbeleuchtung, die Höhe der Sach- und Haftpflichtversicherung und der Gebäudeversicherung, die Kosten der Reinigung/Kehren der Hoffläche und der Reinigung des Treppenhauses, die Kosten für die Wasserversorgung bis zu einem Gesamthausaufkommen von jährlich 500 Kubikmetern, die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser), die Kosten für die Nutzung einer Mülltonne im wöchentlichen Umfang von 55 Litern und des Kabelanschlusses jeweils für die Jahre 2007 und 2008.
2. Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern Einsicht in die jeweiligen Abrechnungsbelege zu gewähren unter Hinzuziehung einer Person ihres Vertrauens.
3. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 150,00 € vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Kläger sind Mieter einer 3-Zimmer- Wohnung der Beklagten im 1.OG des Hauses F. weg 16 in Köln. Das Mietverhältnis begann zum 15.03.2007. Im schriftlichen Mietvertrag (K1, Bl. 5ff d.A.) haben die Parteien unter § 4 Ziff.1 eine monatliche Grundmiete in Höhe von 600,00 € und eine Nebenkostenpauschale "lt. Anl. 2 zu diesem MV" in Höhe von 190,00 €, d.h. gesamt

2

790,00 € vereinbart. Anlage B (vgl. K2, Bl. 20 d.A.) regelt unter I.) , dass in den Nebenkosten bei Abschluss des Mietvertrages enthalten sind: " derzeitige Grundsteuer, Straßenreinigung, soweit städt. erfolgt, Kosten für die Hausbeleuchtung, derzeitige Sach- u. Haftpflichtversicherungen, Gebäudeversicherung; (...) Reinigung/Kehren der Hoffläche i.d. Monat s. Kellerplan Anlage K zum MV, Reinigung Treppenhaus s. Reinigungsplan (...), Kosten für die Wasserversorgung bis zu einem Gesamthausaufkommen v. jährl. 500 cbm, Kosten der Entwässerung (Oberflächen – und Schmutzwasser), Kosten f.d. Nutzung einer Mülltonne im wöchentl. Umfang v. 55 Ltr. (...), Kabelanschluss".

Am 06.08.2008 wurde die Beklagte durch den Rechtsanwalt der Kläger dazu aufgefordert, Einsicht in entsprechende Unterlagen der Nebenkosten zu gewähren bzw. zu übersenden. Trotz Fristsetzung erfolgte keine Auskunft. 3

Die Kläger behaupten, dass die von der Beklagten vorgegebene Pauschale zu hoch angesetzt ist, da sie selbst die Kosten für Strom- und Gas in einer monatlichen Gesamthöhe von 140,00 € zahlen. Sie sind der Ansicht, einen Anspruch auf Auskunft hinsichtlich der Nebenkosten zu haben. 4

Sie beantragen, die Beklagte zu verurteilen, 5

1. den Klägern Auskunft zu erteilen über die Höhe der Grundsteuer, Kosten der Straßenreinigung, die Kosten der Hausbeleuchtung, die Höhe der Sach- und Haftpflichtversicherung und der Gebäudeversicherung, die Kosten der Reinigung/Kehren der Hoffläche und der Reinigung des Treppenhauses, die Kosten für die Wasserversorgung bis zu einem Gesamthausaufkommen von jährlich 500 Kubikmetern, die Kosten der Entwässerung (Oberflächen- und Schmutzwasser), die Kosten für die Nutzung einer Mülltonne im wöchentlichen Umfang von 55 Litern und des Kabelanschlusses jeweils für die Jahre 2007 und 2008. 6
2. die Auskunft über die Nebenkosten zu belegen, durch Vorlage der dazu ergangenen Rechnungen bzw. Gebührenbescheide, hilfsweise, den Klägern Einsicht in die jeweiligen Abrechnungsbelege zu gewähren unter Hinzuziehung einer Person ihres Vertrauens. 7
3. die Herabsetzung der Pauschale auf den sich nach Auskunft ergebenden Betrag herabzusetzen.
4. den sich nach der Auskunft und Belegeinsicht gegebenen Differenzbetrag der Zuvielzahlung der Pauschale an die Kläger zu erstatten.

Die Beklagte beantragt, 8

die Klage abzuweisen. 9

Sie ist der Ansicht, ein Anspruch auf Auskunft entspräche einem Anspruch auf Abrechnung, der aber wegen der vereinbarten Pauschale nicht geschuldet sei. Wie bei der Inklusivmiete schulde der Vermieter keine Auskunft über Mietkalkulationen. 10

Wegen der näheren Einzelheiten zum Sach- und Streitstand wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie den gesamten Akteninhalt Bezug genommen. 11

Entscheidungsgründe 12

13

Die zulässige Stufenklage gemäß § 254 ZPO ist hinsichtlich der Anträge 1 und 2 auf der 1. Stufe begründet.

Den Klägern erwächst aus dem Mietvertrag ein Auskunftsrecht über die Entwicklung der Betriebskosten, da im Mietvertrag eine Nebenkostenpauschale vereinbart ist und der Vermieter gemäß § 560 Abs.3 BGB kraft Gesetz verpflichtet ist, die Betriebskostenpauschale herabzusetzen, wenn die Nebenkosten sich ermäßigen. Verletzt er diese ihm obliegende Pflicht, indem er die Mitteilung der Ermäßigung schuldhaft verzögert, stehen dem Mieter Schadensersatzansprüche zu aus § 280 BGB (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3.Aufl., § 560, Rn. 17). Da der Mieter ohne Auskunft des Vermieters über die angefallenen Nebenkosten nicht kontrollieren kann, ob der Vermieter seinen Pflichten nachkommt, steht ihm nach allgemeiner Meinung ein Auskunftsanspruch zu (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3.Aufl., § 560, Rn. 18, 39; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 560 Rn. 124). 14

Ebenso steht dem Mieter ein Recht zur Einsicht in die Belege zu, damit er die Auskunft des Vermieters nachvollziehen und prüfen kann, ob sich die Betriebskosten ermäßigt haben (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3.Aufl., § 560, Rn. 18). Denn der Mieter ist hinsichtlich der Klage auf Ermäßigung der Pauschale darlegungspflichtig. 15

Der Antrag der Kläger auf Vorlage der Belege war dahingehend auszulegen, dass Einsichtnahme beim Vermieter genommen werden kann. Nach wohl h. M. sind die Belege am Sitz des Vermieters einzusehen (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3.Aufl., § 556, Rn. 137 m.z.N.). Der Mieter kann die Belege im Original einsehen und sich von einem Dritten begleiten lassen (vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3.Aufl. 2008 a.a.O.). Die Belege sind in geordneter Form vorzulegen (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 9. Auflage 2007, § 556 Rn. 484). Nach BGH (WM 2006, 200) ist die für den preisgebundenen Wohnraum geltende Regelung, dass die Übersendung von Kopien verlangt werden kann (§ 29 Abs. 2 Satz 1 NMV) für den freifinanzierten Wohnraum nicht entsprechend anwendbar. Der Mieter habe nur dann Anspruch auf Übersendung von Belegkopien, wenn ihm "die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann". Solche Umstände wurden von den Klägern nicht vorgetragen. 16

Da über die Kosten nur einheitlich entschieden werden kann, bleibt die Entscheidung hierüber dem Schlussurteil vorbehalten. 17

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S.1 ZPO. 18