
Datum: 10.08.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 403/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:0810.221C403.09.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 169,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 30.06.2009 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin zu 35 % und der Beklagten zu 65 % auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen. 1

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 2

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet; im Übrigen ist die Klage unbegründet. 3

Die Klägerin kann von der Beklagten gemäß §§ 535 Abs. 2, 556 BGB i.V.m. § 5 Abs. 2 des schriftlichen Mietvertrages vom 19.01.1989 Zahlung der Erhöhungsbeträge für die Jahre 2005, 2006, 2007 und 2008 in Höhe von insgesamt 169,40 € verlangen. 4

Die Klägerin macht mit der vorliegenden Klage Zahlung der Erhöhungsbeträge für die Nebenkostenpositionen Grundsteuer, Müllgebühren, Abwasser, Straßenreinigung sowie die Erhöhungsbeträge der Versicherungen (Gebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung) bezogen auf das Jahr der letzten Mieterhöhung 1996 geltend. 5

Zunächst kann die Klägerin von der Beklagten nicht nur die jeweiligen Erhöhungsbeträge für die Nebenkostenpositionen "Grundsteuer und "Versicherungen" sondern grundsätzlich auch die jeweiligen Erhöhungsbeträge für die Nebenkostenpositionen "Straßenreinigung", "Abwasser" und "Müllgebühr" verlangen.

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind diese Nebenkostenarten nämlich von der in § 5 Abs. 2 des Mietvertrages enthaltene "Mehrbelastungsklausel" umfasst, da es sich bei diesen Positionen sämtlich um "sonstige öffentliche Abgaben" i. S. v. § 5 Abs. 2 des Mietvertrages handelt. Der Begriff der "sonstigen öffentlichen Abgaben" in § 5 Abs. 2 des Mietvertrages ist hinreichend bestimmt, da für einen durchschnittlich gebildeten Mieter ohne Weiteres erkennbar ist, dass es sich hierbei um solche Abgaben handeln soll, die seitens der Stadt/Gemeinde von den Grundstückseigentümern als laufende Abgaben erhoben werden und in die Ertragshoheit der Stadt/Gemeinde fallen, ohne dass es deren Aufzählung im Einzelnen bedarf. Der Bestimmtheit der "Mehrbelastungsklausel" steht schließlich auch nicht entgegen, dass die Nebenkostenarten "Straßenreinigung", "Abwasser" und "Müllabfuhr" in § 5 Abs. 1 des Mietvertrages ausdrücklich erwähnt sind und diese Regelung im Mietvertrag gestrichen worden ist. Im Unterschied zu § 5 Abs. 1 des Mietvertrages, wonach die jeweiligen dort im Einzelnen aufgeführten Nebenkostenarten in voller Höhe auf den Mieter umgelegt werden können, zielt die Regelung in § 5 Abs. 2 des Mietvertrages gerade auf den hier gegebenen Fall der Vereinbarung einer Teilklausurmiete ab, wonach lediglich bestimmte Nebenkostenarten im Falle einer (noch nicht vorhersehbaren) Kostensteigerung in Höhe der jeweiligen Mehrbelastung auf den Mieter umgelegt werden können. Hinsichtlich des Betriebskostenanteils der Teilklausurmiete gelten im vollen Umfang die Grundsätze zu einer Veränderung der Betriebskostenbelastung bei Vereinbarung einer Bruttomiete. Bei Altverträgen, die – wie hier – vor dem 01.09.2001 abgeschlossen worden sind, hat der Vermieter durch Art. 229 § 3 Abs. 4 EGBGB i. V. m. § 560 Abs. 1 BGB ausdrücklich das Recht behalten, den Mieter im Wege einer einseitigen Erhöhungserklärung anteilig mit den gestiegenen Kosten zu belasten.

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind die Nachforderungen aus den streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnungen für die Abrechnungszeiträume 2005, 2006, 2007 und 2008 in der zuerkannten Höhe fällig.

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten wird grundsätzlich mit der Erteilung der – formell ordnungsgemäßen – Abrechnung fällig. Die Abrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 sind formell ordnungsgemäß und nachvollziehbar.

Eine Abrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn jedenfalls die Mindestangaben, die jede Abrechnung enthalten muss, vorhanden sind. In die Abrechnung sind bei Gebäuden mit – wie hier – mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH, Urt. v. 28.05. 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260; BGH, Urt. v. 9.04.2008 - VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258). Ferner muss die Abrechnung nachvollziehbar sein, d. h. zum einen, dass die einzelnen Rechenschritte deutlich sind, zum anderen, dass zum Verständnis im Einzelfall Erläuterungen gegeben werden (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 5. Aufl. 2009, Rn. G 128 m.w.N.). Die Nebenkostenabrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen. Dazu muss er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Pflichten zur Spezifizierung der abgerechneten Kosten nicht überspannt werden dürfen. Notwendig, aber auch

ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorliegende Belege nur noch zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln erforderlich ist. Die Betriebskostenabrechnung muss demnach also nicht aus sich heraus eine vollständige Überprüfung auf ihre materielle Richtigkeit erlauben. Eine solche umfassende Prüfung wird regelmäßig nicht ohne Rückgriff auf die Belege möglich sein. Die Abrechnung muss aber so detailliert sein, dass der Mieter ersehen kann, welche Nebenkosten ihm in Rechnung gestellt werden (so dass er anhand des Mietvertrags prüfen kann, ob sie von der Umlagevereinbarung erfasst werden); er soll ferner sehen können, welche Gesamtbeträge dem Vermieter seinerseits in Rechnung gestellt worden sind und mit welchen Rechenschritten der auf ihn entfallende Betrag errechnet worden ist. Nach der Rspr. des BGH (Urt. v. 14.02.2007 – VIII ZR 1/06, WuM 2007, 196) setzt eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung deshalb voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind (vgl. auch BGH, Beschluss v. 11.09.2007 - VIII ZR 1/07 - WuM 2007, 585; BGH, Urt. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06). Notwendig aber auch ausreichend ist, dass der Vermieter die Vornahme eines Vorwegabzugs überhaupt in der Abrechnung selbst kenntlich macht.

Die streitgegenständlichen Abrechnungen für die Jahre 2005, 2006, 2007 und 2008 genügen diesen Anforderungen. Die streitgegenständlichen Abrechnungen enthalten eine Aufstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels und die Berechnung des Anteils des Mieters. 11

Entgegen der Auffassung der Beklagten sind die streitgegenständlichen Abrechnungen nicht deshalb formell unwirksam, weil diesen keine Erläuterung zu den Gesamtkosten der Müllabfuhrgebühren zu entnehmen ist. Entgegen der Annahme der Beklagten hat die Klägerin hinsichtlich der "Müllgebühren" gerade keinen Vorwegabzug vorgenommen, sondern die tatsächlich angefallenen und in den Abgabenbescheiden der Stadt Köln ausgewiesenen Gesamtkosten der auf die Wohnraummieter entfallenden Müllabfuhrgebühren angesetzt, wie sich aus den seitens der Klägerin als Anlagen zum Schriftsatz vom 07.02.2010 vorgelegten Abgabenbescheiden ergibt. 12

Nach Auffassung des erkennenden Gerichts bedurfte es insofern auch keiner ergänzenden Erläuterung dieser Position, da es insofern ausreicht, dass die Beklagte als Mieterin die Tatsache, dass die Müllgebühren der Gewerbeeinheit getrennt von denjenigen der Wohnraummieter abgerechnet werden, bereits anhand der unterschiedlich angesetzten Umlageschlüssel in der jeweiligen Nebenkostenabrechnung in Verbindung mit der Erläuterung des Umlageschlüssels hätte feststellen können. Eine ergänzende Erläuterung einzelner Nebenkostenarten ist grundsätzlich nämlich nur dann erforderlich, wenn die Zahlenwerte nur im Zusammenhang mit anderen Daten überprüfbar sind oder wenn zum Verständnis der Zahlen weitere Informationen gegeben werden müssen. Durch die Erläuterung soll der Mieter von der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung überzeugt werden. Eine Erläuterung der Abrechnungsposten ist aus diesem Grunde also nur dann erforderlich, wenn und soweit ein Mieter berechtigterweise einen zusätzlichen Informationsbedarf geltend macht (vgl. Blank/ Börstinghaus, Miete, 3. Aufl. 2008, § 556 BGB, Rn. 134; OLG Düsseldorf ZMR 2001, 882). Dieser Informationsbedarf hängt vom Kenntnisstand des jeweiligen Mieters und den jeweiligen Aufklärungswünschen ab. Er ist deshalb naturgemäß von Fall zu Fall verschieden; daraus folgt, dass der Vermieter hierauf in der Abrechnung selbst nicht eingehen kann (vgl. LG Berlin WuM 1991, 121). Der Vermieter hat vielmehr das ihm 13

obliegende zunächst getan, wenn er in der Abrechnung die tatsächlich entstandenen Kosten betragsmäßig darstellt (Blank/Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl. 2008, § 556 BGB, Rn. 134). Das war hier der Fall, so dass die Beklagte grundsätzlich auch zur Zahlung der jeweiligen Nachforderungsbeträge aus den streitgegenständlichen Abrechnungen verpflichtet ist.

Im Hinblick auf die jeweiligen Erhöhungsbeträge für die Nebenkostenposition "Müllgebühr" kann die Klägerin unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes allerdings lediglich 2/3 der angesetzten Beträge verlangen. Nach § 560 Abs 5 BGB ist nämlich auch bei der Veränderung von Betriebskosten der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu beachten. Betriebskosten können nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung abgerechnet werden. Übermäßige Kosten hat der Vermieter selbst zu tragen. Zu solchen übermäßigen Kosten kann es gehören, wenn überflüssige Müllgefäße nicht abbestellt werden (vgl. AG Dannenberg, WuM 2000, 380; OLG Naumburg, ZMR 2003, 260). So liegt der Fall hier. 14

Die angesetzten Müllgebühren entsprechen nicht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, da unstreitig in dem Mehrfamilienwohnhaus S. Str. 32 in 50937 Köln ein 770 Liter-Müllcontainer vorhanden ist, obwohl tatsächlich nur noch 14 Personen dort wohnhaft sind, welches eine Überkapazität von 280,00 Litern ergibt. 15

Zur Konkretisierung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes kann auf § 20 Abs. 1 S. 2 NMV zurückgegriffen werden. Danach dürfen nur solche Betriebskosten umgelegt werden, die "bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind". Der Vermieter muss ein vertretbares Kosten-Nutzen-Verhältnis einhalten. Maßgeblich ist die Sicht eines vernünftigen Vermieters. Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz besagt, dass sich der Vermieter bei der Bewirtschaftung seines Anwesens so verhalten muss, wie sich ein wirtschaftlich denkender Eigentümer verhalten würde, wenn die Möglichkeit zur Kostenumlage nicht bestünde (Blank/ Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl. 2008, § 556 BGB, Rn. 111). Wegen der beachtlichen Höhe der Müllbeseitigungskosten ist das Wirtschaftlichkeitsgebot gerade hier von besonderer Bedeutung. Es bezieht sich sowohl auf die *Größe der Müllbehälter* wie auch auf die Häufigkeit der Leerung. Der Vermieter ist daher gehalten, das Volumen bzw. die Anzahl der Müllbehälter am aktuellen Bedarf auszurichten. Übersteigt die Kapazität der Gefäße die anstehende Müllmenge – wie hier – in nicht nur geringfügigem Umfang, gehen die unnötigen Kosten zu Lasten des Vermieters, wobei insofern auf den durchschnittlichen Bedarf abzustellen ist. Der Vermieter verstößt also gegen das Gebot wirtschaftlichen Handelns, wenn er Überkapazitäten zur Hausmüllentsorgung bereitstellt. Zwar ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass in Objekten, in denen kein Hausmeister vorhanden ist, der Mieter mit dem Einwand unwirtschaftlichen Verhaltens des Vermieters nur gehört werden kann, wenn er den Vermieter oder die Hausverwaltung zuvor auf das Missverhältnis hingewiesen hat (vgl. dazu Langenberg, in: Schmidt-Futterer, 9. Aufl. 2007, MietR, § 560 BGB, Rn. 95), doch kommt hier die Besonderheit zu tragen, dass die Klägerin als Vermieterin vorliegend selbst in dem Objekt S. Str. 32 wohnhaft ist, so dass ihr die vorhandene Überkapazität bekannt gewesen sein muss. Es kommt hinzu, dass es im Allgemeinen zu den Überprüfungspflichten des Vermieters gehört, festzustellen, ob längerfristig Überkapazitäten vorhanden sind, die unverzüglich abzubauen sind (Sternel, MietR, 4. Aufl. 2009, Rn. V 350). Die Tatsache, dass der hier vorhandene Müllcontainer mit einer Kapazität von 770 Litern aber tatsächlich erforderlich ist, hat die Klägerin nicht dargetan. Die Darlegungs- und Beweislast für die Wirtschaftlichkeit der angesetzten Kostenposition trifft nach h.M. aber den Vermieter. Allein der Hinweis der Klägerin darauf, dass die Mietergemeinschaft eine Reduzierung des Müllvolumens "nicht gewünscht" habe, 16

reicht nicht aus, da der Vermieter eigenständig Maßnahmen zur Vermeidung unwirtschaftlicher Nebenkosten ergreifen muss, so dass die betreffende Position entsprechend der vorhandenen Überkapazität in entsprechender Anwendung von § 287 ZPO jeweils um ein Drittel zu kürzen war und sich damit folgende berechnete Forderungen der Klägerin ergeben:

- Betriebskostenabrechnung 2005 45,69 € 17
- Betriebskostenabrechnung 2006 33,23 €
- Betriebskostenabrechnung 2007 41,98 €
- Betriebskostenabrechnung 2008 48,50 €

GESAMT: 169,40 € 18

Der zuerkannte Zinsanspruch ist aus dem Gesichtspunkt des Verzugs gemäß §§ 288 Abs.1, 286 BGB erst ab dem 30.06.2009 begründet, da die Klägerin der Beklagten mit Schreiben vom 24.06.2009 eine Zahlungsfrist bis zum 30.06.2009 gesetzt hat. 19

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 20

Der Streitwert wird auf 260,68 € festgesetzt. 21