
Datum: 19.08.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 319/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0819.201C319.10.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Aufgrund des Mietvertrags vom 11.02.2008 ist die Klägerin Vermieterin und sind die Beklagten Mieter der Wohnung im 1. Obergeschoss links des Hauses M. Str. 185 in Köln. Gem. § 5 Nr. 1 und Nr. 2 des Mietvertrags haben die Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 1 Abs. 1 und § 2 der Betriebskostenverordnung sowie die Kosten für den Ersatz von Leuchtmitteln anteilig zu tragen.

Unter dem 16.04.2010 erteilte die Klägerin den Beklagten die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.07.2008 bis zum 30.06.2009. Daraus ergab sich eine Nachzahlungsforderung zu Gunsten der Klägerin in Höhe von 1.536,61 €. Auf diese Nebenkostenabrechnung leisteten die Beklagten bereits einen Betrag von 650,00 €.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin Zahlung des restlichen Nebenkostensaldos in Höhe von 886,61 €.

Die Klägerin beantragt,

1

2

3

4

5

6

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 886,61 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Voraussetzungen, unter denen die Klägerin über die gesamte Wirtschaftseinheit (M. Str. 181 - 185/S.str.. 1 - 7) abrechnen dürfe, lägen nicht vor. Hinsichtlich der Kostenpositionen Grundsteuer, Gebäudeversicherung, Außenanlagen (inklusive gärtnerische Facharbeiten), Leuchtmittel sowie Hauswartkosten erheben die Beklagten materielle Einwendungen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie die zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Klägerin steht gegen die Beklagten aus der streitgegenständlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnung ein Anspruch auf Zahlung in Höhe von 886,61 € aus den §§ 535 Abs. 2, 556 Abs. 1, Abs. 3 BGB nicht zu.

Die Klägerin hat mit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung vom 16.04.2010 in formell ordnungsgemäßer Weise über die Nebenkosten abgerechnet und die Abrechnung den Beklagten innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB übermittelt. Die streitgegenständliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung begegnet jedoch in materieller Hinsicht durchgreifenden Bedenken.

Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung dann, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit 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, Urteil vom 14.02.2007, Aktenzeichen: XII ZR 1/06).

Hinsichtlich dieser Voraussetzungen ist die Abrechnung der Klägerin vom 16.04.2010 nicht zu beanstanden. Sie enthält eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel sowie die Angabe des Anteils der Mieter und den Abzug ihrer Vorauszahlungen.

Formelle Bedenken ergeben sich auch nicht daraus, dass die Klägerin aus den Objekten M.Str. 181 - 185 und S.Str. 1 - 7 eine Wirtschaftseinheit gebildet und über die Nebenkosten einheitlich abgerechnet hat. Insofern kann im Ergebnis dahinstehen, ob die Voraussetzungen einer Abrechnung über die gesamte Wirtschaftseinheit vorliegen, woran das Gericht erhebliche Zweifel hat. Der Umstand, dass eine Nebenkostenabrechnung mehrere Häuser zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfasst und nicht für jedes Gebäude getrennt die dort anfallenden Kosten ermittelt, berührt jedoch nicht die formelle Wirksamkeit einer Nebenkostenabrechnung, sondern allenfalls deren inhaltliche Richtigkeit (vgl. BGH

In materieller Hinsicht haben die Beklagten ihre Einwendungen, die auf die Zusammenfassung der Häuser zu einer Wirtschaftseinheit beruhen, jedoch nicht hinreichend substantiiert dargelegt. 18

Begründet ist jedoch der materielle Einwand der Beklagten, die Grundsteuer sei nach einem falschen Quotienten auf gewerbliche Nutzflächen und Wohnungen verteilt worden. Dieser materielle Einwand führt zu einem Abzug von der Nachzahlungsforderung der Klägerin in Höhe von 144,35 €. Umlagefähig sind auf die Beklagten lediglich Grundsteuerkosten in Höhe von 524,65 €. Der von der Klägerin vorgelegte Nachweis zur Berechnung der Grundsteuer (Nr. 9 der Anlagen zur Abrechnung 2008 bis 2009, Bl. 77 ff. d. A.) ist zwar rechnerisch nachvollziehbar, in der Sache jedoch begegnet er durchgreifenden Bedenken. Denn die Grundsteuerbescheide basieren auf einer Festlegung des Grundsteuermessbetrags aus dem Jahr 2000, wie sich aus dem Schreiben des Finanzamts Köln-Süd vom 06.07.2000 (Bl. 78 r d. A.) ergibt. Die Klägerin hat eine Verschiebung des Nutzungszwecks in den zur Wirtschaftseinheit gehörenden Flächen - weg von der gewerblichen Nutzung hin zu einer verstärkten Wohnraumnutzung - zum Anlass genommen, einen höheren Anteil der Grundsteuer auf die Wohnungsmieter zu verteilen. Dazu war sie jedoch nach Überzeugung des Gerichts nicht berechtigt. Vielmehr wäre die Vermieterin verpflichtet gewesen, die Änderungen in der Nutzung dem Finanzamt anzuzeigen und auf die Festlegung eines neuen, aktuellen Grundsteuermessbetrags hinzuwirken. Dazu war sie wegen des Gebots der Wirtschaftlichkeit auch verpflichtet, da die gewerbliche Nutzung in der Regel eine höhere Grundsteuer zur Folge hat als die Wohnraumnutzung von vermieteten Flächen. Eine Verschiebung hin zur Wohnraumnutzung hätte demgemäß eine Ermäßigung der Grundsteuer zur Folge gehabt. Wenn die Klägerin aber einen Grundsteuermessbetrag aus dem Jahr 2000 zugrunde legt, so muss sie auch die damals geltende Verteilung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnraumnutzung weiter gelten lassen. Dies führt dazu, dass von der ausgewiesenen Grundsteuer lediglich ein Anteil von 41,70 % auf die Mieter von Wohnungen in der Wirtschaftseinheit umgelegt werden kann. 19

Durchgreifenden materiellen Bedenken begegnet die Abrechnung der Klägerin auch hinsichtlich der Position „Wohngebäudeversicherung“. Die vorliegend angesetzten Kosten widersprechen dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach nur Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. 20

Legt man die der Beklagtenseite berechneten anteiligen Kosten auf den Quadratmeter Wohnfläche um, ergibt sich bei der Position „Wohngebäudeversicherung“ ein Betrag von 0,62 €/m²/Monat. Dieser Betrag liegt deutlich über dem Betrag, der auch in einem Ballungsraum wie Köln als ortsüblich und angemessen angesehen werden kann. 21

Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für den Raum Köln weist für das Jahr 2008 für die Position „Versicherung“ einen Betrag von 0,18 €/m²/Monat und für das Jahr 2009 einen Betrag von 0,16 €/m²/Monat aus. Da die Betriebskostenabrechnung der Klägerin vorliegend einen Zeitraum vom 01.07.2008 bis zum 30.06.2009 betrifft, können die in den Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Werte auf 0,17 €/m²/Monat interpoliert werden. 22

Zwar ist der Klägerin zuzugestehen, dass der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Köln nur begrenzt als Maßstab herangezogen werden kann. Das Gericht übersieht auch nicht, dass der Bundesgerichtshof die Heranziehung von Betriebskostenspiegeln zur Darlegung eines Verstoßes gegen das Gebot der 23

Wirtschaftlichkeit kritisch sieht (vgl. zuletzt BGH Urteil v. 06.07.2011, Aktenzeichen VIII ZR 340/10, bisher unveröffentlicht). Jedoch unterscheidet sich der vorliegende Fall von dem vom BGH entschiedenen Fall in einem wesentlichen Punkt: In jenem Fall hatten sich die Mieter zur Darlegung eines Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit auf einen Betriebskostenspiegel für Deutschland gestützt. Demgegenüber stützen sich die Beklagten auf den Betriebskostenspiegel für den Raum Köln.

Da einer der Parameter für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Abrechnung die Ortsüblichkeit ist (vgl. Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl. 2009, Rn. V 336), bietet der Betriebskostenspiegel Köln nach Überzeugung des Gerichts einen hinreichend sicheren Anhaltspunkt für die Frage, ob der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt hat. Auf der Grundlage der beiden Betriebskostenspiegel für den Raum Köln gelangt das Gericht zu der sicheren Überzeugung, dass die vorliegend in Rechnung gestellten Versicherungskosten nicht mehr ortsüblich und angemessen sind. Dem Gericht ist aus einer Vielzahl von Fällen bekannt, dass die in Betriebskostenspiegeln des Deutschen Mieterbundes angegebenen Werte für den Raum Köln im Wesentlichen repräsentativ sind. Soweit die Klägerin demgegenüber anführen mag, dass das Zustandekommen des Betriebskostenspiegels unklar sei, ist etwaigen Ungenauigkeiten bei der Erstellung des Betriebskostenspiegels dadurch Rechnung zu tragen, dass auf den im Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Wert ein Zuschlag von 100 % vorzunehmen ist.

24

Dass dem zu beachtenden Gebot der Wirtschaftlichkeit gleichwohl entsprochen wurde, hat die Klägerseite nicht ausreichend dargetan. Zwar trägt grundsätzlich der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die vom Vermieter angesetzten Kosten unwirtschaftlich sind, wozu er beispielsweise unter Bezugnahme auf frühere Abrechnungen, Abrechnungen über vergleichbare Objekte, Preislisten anderer Firmen, Kostentabellen oder ähnliches substantiiert vortragen muss. Umgekehrt trägt der Vermieter aufgrund einer tatsächlichen Vermutung jedoch eine den gleichen Anforderungen entsprechende Darlegungs- und Beweislast, wenn die angesetzten Kosten die durchschnittlichen Kosten übersteigen (vgl. AG Frankfurt WUM 2002, 376; AG Suhl WUM 2003, 452; AG Düren WUM 2003, 153). Die streitgegenständlichen Kosten wurden jedoch nicht hinreichend erläutert. Soweit die Klägerin vorgetragen hat, dass auch bei einem Vorwegabzug der Nebenkosten für die Gewerbeflächen sich nichts an der Risikozuordnung für die Wohnflächen durch den aktuellen Gebäudeversicherer ändern würde, erachtet das Gericht diesen Vortrag für unsubstantiiert. Er erschöpft sich in einer bloßen Behauptung ohne die Angabe näherer Umstände, etwa der Grundlagen des Versicherungsvertrages oder der Vorlage einer Stellungnahme der Versicherungsgesellschaft, aus der sich konkrete Anhaltspunkte ergeben, die die Behauptung der Klägerin nachvollziehbar machen könnten. Hinsichtlich dieser unsubstantiiert vorgetragenen Behauptung erübrigte sich auch die angebotene Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Zudem legt der Vortrag der Klägerin, dass auch die Größe der klägerseitigen Wirtschaftseinheit offenkundig einen Einfluss auf die Beitragshöhe habe, die Frage nahe, ob die Versicherungskosten bei einer getrennten Versicherung der einzelnen in der Wirtschaftseinheit stehenden Gebäude geringer ausgefallen wären.

25

Nach dem Vorstehenden ist bei der Kostenposition „Wohngebäudeversicherung“ ein Abzug in Höhe von 411,25 € vorzunehmen ($0,17 \text{ € /m}^2/\text{Monat} + 100 \% \times 125 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 510,00 \text{ €}$).

26

Schließlich war in Höhe von weiteren 451,62 € betreffend die Kostenposition „Hauswart Personalkosten (Eigen + Vertretung)“ ein Abzug vorzunehmen. Die von den Beklagten

27

bestrittenen Kosten hat die Klägerin für das Gericht nicht weiter belegt und trotz eines Hinweises des Gerichts im Beschluss vom 10.11.2010 (Bl. 67 d. A.) den als „Anlage 07 Personalkosten 2008 - 2009“ bezeichneten Beleg nicht vorgelegt.

Hinsichtlich der weiteren von den Beklagten angegriffenen Kostenpositionen bedurfte es keiner Entscheidung, da die genannten Positionen die Klageforderung betragsmäßig bereits übersteigen. 28

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 11, 711, 709 ZPO. 29

Streitwert: bis 900,00 € 30

Richterin 31