
Datum: 16.09.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 208
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 208 C 148/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0916.208C148.11.00

Tenor:

- 1.) Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger
3,75 €

nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über
dem Basiszinssatz seit dem 04.05.2011 zu zahlen;

im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- 2.) Die Kosten des Rechtsstreits trägt der
Kläger.
- 3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

1

(Ohne Tatbestand abgekürzt gemäß § 313 a ZPO).

2

Bis auf die Kopiekosten in Höhe von 3,75 € nebst Zinsen, die unbetritten geschuldet sind,
bleibt die Klage ohne Erfolg.

3

Dem Kläger steht gegen den Beklagten kein Anspruch aus der Nebenkostenabrechnung vom
18.10.2010 für das Jahr 2009 in Höhe von 277,20 € zu, da aus dieser
Nebenkostenabrechnung einzelne Positionen in übersteigender Höhe nicht fällig sind. So
sind die Grundkosten der Heizkosten und Warmwasserkosten in Höhe von 208,07 € und
103,60 € nicht geschuldet, da eine ausreichende Erläuterung, die erforderlich gewesen wäre
zu den Gesamtflächenangaben fehlte. Die angegebene Gesamtfläche bei den Heizkosten
von 6.961,06 m² und bei den Warmwasserkosten von 7.251,00 m² weichen erheblich von den
Gesamtflächen ab, die bezüglich der weiteren Betriebskostenpositionen angegeben wurden,

4

ohne dass dies näher erklärt worden wäre. Es ist auch nicht näher ersichtlich, ob sich diese Gesamtflächen auf nur Wohnraum oder auch Gewerberaum beziehen, bzw. welche Abschläge im Vergleich zu den Gesamtflächen der sonstigen Betriebskosten vorgenommen wurden. Beispielsweise weisen die Gesamtflächen bei der Position Aufzug 9.309,00 m² auf, bei weiteren Positionen 17.284,00 m² wohl mit Gewerbeanteil und 16.569,00 m² ohne Gewerbeanteil. Angesichts dieser Umstände und voneinander abweichenden Größenangaben hätte es einer Mindestelerläuterung bedurft, die jedoch fehlte. Ohne eine solche Erläuterung waren die Grundkosten für Heizkosten und Warmwasser für einen nicht juristisch gebildeten durchschnittlichen Laien nicht ausreichend erkennbar und nachvollziehbar sowie überprüfbar. Dass gegenüber dem früheren Prozessbevollmächtigten der Beklagten diese Flächen erläutert worden wären bzw. dies gegenüber dem Mieterverein geschehen wäre, wurde von Klägerseite nicht ausreichend substantiiert vorgetragen, da weder ein entsprechendes Schreiben mit konkretem Inhalt vorgelegt wurde, noch näher vorgetragen wurde, was genau damals wann erklärt wurde. Auf das Erfordernis genauerer Angaben hatte das Gericht bereits im Termin hingewiesen. Dem Entsprechend sind die Grundkosten für Heizung und Warmwasser in obengenannter Höhe nicht fällig und geschuldet.

Hinzukommt, dass auch nicht ersichtlich wäre, dass die Müllkosten wirtschaftlich wären. Die Unwirtschaftlichkeit der Müllkosten ergibt sich daraus, dass unbestritten die Vermieterseite nicht für die Anschaffung von gelben bzw. blauen Tonnen gesorgt hat obwohl sie im Rahmen des Umweltschutzes und des Wirtschaftlichkeitsgebotes hierzu verpflichtet gewesen wäre (vgl. Amtsgericht Frankfurt WM 2001, 631; Amtsgericht Dortmund WM 2002, 54). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die räumlichen Gegebenheiten nicht ausgereicht hätten. Vielmehr hätten die grauen Container durch gelbe bzw. blaue Container an derselben Stelle ersetzt werden können. Warum dies nicht möglich sein soll, ist dem Gericht nicht ersichtlich. Dem Entsprechend wäre hier nach den Berechnungen der Beklagtenseite, denen der Kläger nicht ausreichend entgegen getreten ist, ein Abzug von 182,45 € vorzunehmen.

5

Angesichts der oben aufgeführten Abzüge konnte dahinstehen, ob wegen des fehlenden Abzugs der Kosten für die Garage weitere Abzüge vorzunehmen gewesen wären.

6

Die Zinsentscheidung beruht auf § 280 ff. BGB, die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 11, 713 ZPO. Anlass für die Zulassung der Berufung lag mangels Vorliegens von deren Voraussetzungen nicht vor.

7

Streitwert: Bis 300,00 €.

8