
Datum: 09.02.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 223
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 223 C 333/10
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0209.223C333.10.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch den Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des gegen ihn vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag über eine 72qm große Wohnung im Hause I. Straße 1 in Köln. Für das Kalenderjahr 2008 rechnete der Kläger am 12.11.2009 über die Betriebskosten ab. Nach der Abrechnung sollte der Beklagte 175,38 € nachzahlen. Am 18.02.2010 zahlt der Beklagte hierauf 100,00 €.

Mit Schreiben des Mietervereins Köln vom 03.03.2010 erhob der Beklagte Einwendungen gegen die Hausmeister- und Gartenpflegekosten.

Der Kläger behauptet, die in der Abrechnung eingestellten Hausmeister- und Gartenkosten seien in der ausgewiesenen Höhe entstanden. Die Arbeiten seien durch eigenes Personal erbracht worden, die Höhe der Positionen sei auf Grund des preiswertesten eingeholten Angebots für die Ausführung der Arbeiten durch eine Fremdfirma ermittelt worden.

1

2

3

4

5

Mit der Klage hat der Kläger zunächst den vollen Betrag aus der Betriebskostenabrechnung 2008 begehrt. In Höhe von 100,00 € hat der Kläger die Klage zurückgenommen. Zuletzt beantragt er noch,

den Beklagten zu verurteilen, an ihn 75,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.07.2010 zu zahlen, sowie

die Berufung zuzulassen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Für weitere Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlage und die Sitzungsprotokolle verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Denn dem Kläger steht gegen den Beklagten aus der Betriebskostenabrechnung 2008 vom 12.11.2009 gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB unter Berücksichtigung der vom Beklagten geleisteten Vorauszahlungen und der Teilzahlung in Höhe von 100,00 € kein weiterer Anspruch mehr zu.

Denn die Betriebskostenabrechnung ist zwar formell wirksam; der Kläger hat jedoch nicht schlüssig dargetan, dass die vom Beklagten am 03.03.2010 rechtzeitig beanstandeten Betriebskostenpositionen Hauswart (146,24 €) und Gartenpflege (102,11 €) der Höhe nach zutreffend sind. Aus diesem Grund ist die Abrechnung in einem den Nachforderungsbetrag von 75,38 € übersteigenden Betrag nicht fällig.

Denn der Kläger hat die Höhe dieser beiden Betriebskostenpositionen nach seinem Vortrag dadurch ermittelt, dass er von Fremdfirmen Angebote für die Durchführung der Arbeiten als Hauswart und der Gartenpflege eingeholt hat. Das günstigste Angebot will er als umlegbare Kosten angesetzt haben. Tatsächlich hat er die Arbeiten jedoch durch eigenes Personal ausgeführt. Die ihm für den Einsatz seines eigenen Personals entstandenen Kosten hat er jedoch nicht beziffert. Mithin ist trotz Hinweises des Gerichts gemäß § 139 ZPO seitens des Klägers nicht dargetan, dass ihm die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten für Hauswart und Gartenpflege auch in Höhe von 9468,00 € bzw. 13560,00 € durch die Tätigkeit des eigenen Personals tatsächlich entstanden sind. Dies ist jedoch Voraussetzung für eine Umlage von Betriebskosten auf den Beklagten als Mieter.

Zwar ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts die vom Kläger gewählte Methode zur Ermittlung der Höhe der Hauswart- und Gartenpflegekosten grundsätzlich zulässig; dies empfiehlt sich beispielsweise um Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter über die Höhe einer Kürzung von Hauswartkosten für nicht umlegbare Verwaltungstätigkeit zu vermeiden.

Voraussetzung dieser Abrechnungsmethode ist jedoch, dass der Vermieter auch darlegt und ggf. beweist, dass ihm für sein eigenes Personal gleiche oder höhere Kosten als die fiktiv auf Grund eines Angebots ermittelten Kosten entstanden sind. Ansonsten würde diese fiktive Berechnungsmethode nämlich dazu führen, dass ein Vermieter vom Mieter Geld verlangen dürfte, obwohl ihm selbst keine Ausgaben für die Position entstanden sind. Dies wäre eine ungerechtfertigte Bereicherung auf Seiten des Vermieters, die konsequenterweise auch als

verdeckte Erhöhung der geschuldeten Nettomiete zu werten ist. Denn dem Vermieter fehlt ein vermögensrechtlicher Aufwand, der eigentlich durch die Zahlungen des Mieters auf die Betriebskosten gedeckt werden soll. Da die Möglichkeiten der Erhöhung der Nettomiete im Wohnraummietrecht abschließend im Gesetz geregelt sind, wäre eine derartige Umlagemöglichkeit nicht mit geltendem Recht zu vereinbaren. Dies ist in § 557 Abs. 3 und 4 BGB ausdrücklich so geregelt.

Aus den vorgenannten Gründen ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts auch § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV dahingehend auszulegen, dass Beträge, die für die Beauftragung eines Dritten entstehen würden, nur angesetzt werden dürfen, soweit und solange dem Vermieter durch eigenes Tätigwerden Kosten in mindestens gleicher Höhe entstehen. Auch die vom Kläger zitierte Auffassung von *Langenberg* (vgl. Betriebskostenrecht, 5. Aufl., A Rn 14) zu diesem Problem steht dem vorgenannten Ergebnis genauso wenig entgegen, wie der Wortlaut des § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV. Denn eine Auslegung des § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV, nach der auch höhere als angefallene Kosten umlegbar sein sollen, ist nicht mit dem Grundsatz vereinbar, dass nur tatsächlich entstandene Kosten umgelegt werden können (vgl. *Langenberg a.a.O.*). 18

Die Kostenentscheidung und der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit haben ihre Grundlage in §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 S. 2 ZPO. 19

Gemäß § 511 Abs. 4 ZPO war die Berufung zuzulassen, da die Abrechnung von Betriebskostenpositionen auf Grund von Angeboten Dritter ohne Nachweis der für die Durchführung der Arbeiten in Eigenregie entstandenen Kosten grundsätzliche Bedeutung hat und bislang – soweit ersichtlich – weder vom Landgericht Köln noch dem Bundesgerichtshof ausdrücklich entschieden ist. 20

Der Streitwert wird auf bis zu 300,00 € festgesetzt. 21