
Datum: 17.04.2014
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 24/13
ECLI: ECLI:DE:AGK:2014:0417.222C24.13.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 21,24 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.12.2011 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin zu 60 %, die Beklagte zu 40 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

<u>TATBESTAND:</u>	1
Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.	2
<u>ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:</u>	3
Die Klage ist zulässig, aber nur teilweise begründet.	4
Die Klägerin ist aktivlegitimiert. Den von der Klägerin auf die Rüge der Beklagten hin vorgelegten Auszug aus dem Genossenschaftsregister, wonach die Klägerin umfirmiert hat, hat die Beklagte nicht in Zweifel gezogen.	5
Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages von 21,24 € aus §§ 535 Abs. 2, 556 BGB i.V.m. mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2010 vom 06.06.2011.	6
Die Abrechnung ist formell ordnungsgemäß. Die formelle Richtigkeit der Abrechnung setzt voraus, dass diese den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht und eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten	7

Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils der Beklagten sowie den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen der Beklagten enthält (BGH, NJW 1982, 573). Diesen Anforderungen genügt die Abrechnung.

Gegen die materielle Ordnungsmäßigkeit bestehen hingegen Bedenken bzgl. der Position „Gasleitungsprüfung“. Diese ist nur in Höhe von 21,24 € umlagefähig. 8

Der Einwendung der Beklagten steht nicht entgegen, dass sie nach Ablauf der Einwendungsfrist erhoben worden wäre. Bereits in ihren Schreiben vom 15.06., 03.07. und 13.12.2011 hat die Beklagte klargestellt, dass sie die Umlage dieser Position nicht akzeptiere. Dass sie diese Einwendung auf die weiteren Ausführungen der Klägerin hin konkretisiert hat, ist nicht zu beanstanden. 9

Die Position ist umlagefähig. Die Bezeichnung ist entgegen der Auffassung der Beklagten konkret genug. Aus ihr geht eindeutig hervor, dass es sich um Kosten für die Prüfung von Gasleitungen handelt. Welche von mehreren verschiedenen Ausführungsarten gemeint ist, muss in der Bezeichnung der Position in der Betriebskostenabrechnung aber nicht ausgeführt werden. 10

Dahinstehen kann auch, ob eine Gasleitungs-Dichtigkeitsprüfung durchgeführt worden ist oder lediglich eine Sichtprüfung. 11

Wäre eine Gasleitungs-Dichtigkeitsprüfung durchgeführt worden, wären die für diese angefallenen Kosten umlagefähig. Es handelt sich hierbei um Kosten für die Wartung der Gasetagenheizung nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 lit. q) des Dauernutzungsvertrags. Einer Umlage stünde nicht entgegen, dass diese nach der TRGI 2008 nur alle zwölf Jahre erfolgen muss. Diese Regel stellt lediglich die Mindestanforderungen dar. Der Klägerin ist nicht verwehrt, eine häufigere Überprüfung durchführen zu lassen, solange dies nicht in unverhältnismäßig hohen Kosten resultiert. Davon wäre bei einer Überprüfung im Abstand von zwei Jahren und Kosten von 54,74 € aber nicht auszugehen. 12

Allerdings ist nach dem eigenen Vortrag der Klägerin nur eine Sichtprüfung durchgeführt worden. Dies ist zugunsten der Beklagten hier zugrunde zu legen. Auch diese Kosten wären dem Grunde nach umlagefähig. Unerheblich ist dabei, ob die Überprüfung von Mitarbeitern der Klägerin selbst hätte durchgeführt werden können. Jedenfalls kann es der Klägerin nicht verwehrt sein, Wartungsarbeiten durch Fachunternehmen durchführen zu lassen. Die Umlage dieser Kosten ist aber nur in Höhe eines Betrages von 21,24 € berechtigt. Die darüber hinausgehenden Kosten sind unwirtschaftlich. Nach dem Vortrag der Beklagten würde der Zeuge L. die Sichtkontrolle für einen Betrag von 17,85 € zzgl. Mehrwertsteuer durchführen. Hiermit hat die Beklagte konkrete Anhaltspunkte für eine Unwirtschaftlichkeit dieser Position angeführt. Das bloße Bestreiten durch die Klägerin genügt danach nicht. Sie hätte im Rahmen einer sekundären Darlegungslast konkret dazu vortragen müssen, dass die von ihr angesetzten Kosten angemessen sind, etwa durch Darlegung, welche Arbeiten konkret ausgeführt worden und wieviele Stunden hierfür angefallen sind (vgl. Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Auflage, Rdnrn. 55 ff.). Hierzu hat sie jedoch nichts vorgetragen. 13

Danach sind Kosten nur in Höhe von 17,85 € zzgl. Mehrwertsteuer von 19 %, insgesamt 21,24 €, umlagefähig. 14

Die zuerkannten Zinsen sind gemäß den §§ 286, 288 BGB gerechtfertigt. Dabei besteht ein Zinsanspruch allerdings erst ab dem 16.12.2011. Mit vorgerichtlichem Schreiben ihrer 15

Prozessbevollmächtigten vom 30.11.2011 hat die Klägerin eine Zahlungsfrist bis zum 15.12.2011 gesetzt. Für einen früheren Verzugseintritt ist nichts ersichtlich. Eine endgültige Erfüllungsverweigerung, die eine Mahnung entbehrlich machen würde, kann in dem Schreiben der Beklagten vom 15.06.2011 nicht gesehen werden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 16

Streitwert: 54,74 € 17

Rechtsbehelfsbelehrung: 18

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 19

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 20

b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 21

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 22

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 23

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 24

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 25

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 26

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 27