
Datum: 27.10.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 205
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 205 C 158/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:1027.205C158.15.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

1

Die zulässige Klage ist unbegründet.

2

Den Klägern steht gegenüber der Beklagten kein Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten für die Abrechnungsjahre 2012 und 2013 gem. §§ 535 Abs. 2, 556 BGB zu.

3

Die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2012 ist mit Blick die Position Mülltransport und Hausreinigung formell unwirksam. Für die formelle Wirksamkeit mussten die Positionen Mülltransport und Hausreinigung getrennt abgerechnet werden. Ein formeller Fehler liegt vor, wenn eigenständigen Hauptkostenarten unvollständig getrennt werden. Die Abrechnung muss sich grundsätzlich an den Kostenarten, wie sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt sind, orientieren, damit er verlässlich und auf einfache Weise erkennen kann, ob nur die vereinbarten Kosten in der Abrechnung angesetzt wurden. Die Kostenposition Mülltransport ist vorliegend der Kostenart 6. der Anlage 1 zum Mietvertrag zuzuordnen und war daher getrennt von der Hausreinigung auszuweisen. Ein sachlicher Grund für die Zusammenfassung ist vorliegend nicht erkennbar. Ein solcher könnte darin gesehen werden, wenn dieselbe Firma die Hausreinigung und den Tonnentransport durchgeführt hätte und hierüber einheitlich abgerechnet hätte. Dies war hier nicht der Fall. Zwar wurde ein Teil des Mülltransports (schwarze Tonnen) von der Firma durchgeführt, die auch für die Hausreinigung beauftragt wurde. Zu beachten ist aber, dass zusätzlich für die gelben und blauen Tonnen eine dritte Person beauftragt wurde. Dass die Kläger insofern eine korrigierte

4

Abrechnung mit dem Schreiben vom 13.10.2014 der Beklagten übersandten, führt vorliegend nicht zu einer Heilung des Fehlers, da zu diesem Zeitpunkt die Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 BGB bereits abgelaufen war.

Aufgrund dessen waren die Positionen Mülltransport und Hausreinigung aus der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2012 herauszurechnen, so dass sich für diesen Zeitraum ein Nachzahlungsanspruch nicht ergibt.

Auch die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2013 ist mit Blick auf die Positionen Hausreinigung und Mülltransport formell unwirksam. Dies schon vor dem Hintergrund, dass die ursprüngliche korrigierte Abrechnung vom 3.11.2014 selbst nach dem Vortrag der Klägerseite die Positionen "Hausreinigung und Mülltransport" und zusätzlich die Position "Hausreinigung" enthielt. Eine derartige fehlerhaften Bezeichnung und Aufstellung erlaubte es dem Mieter auch unter Berücksichtigung der als Anlage angefügten Abrechnung für die WEG nicht mehr, wenigstens eine Plausibilitätskontrolle der angesetzten Beträge vorzunehmen. Die entsprechende Korrektur erfolgte erst mit Schreiben vom 2.2.2015 und damit außerhalb der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 BGB.

Aufgrund dessen waren die Positionen Mülltransport und Hausreinigung aus der Betriebskostenabrechnung auch für das Abrechnungsjahr 2013 herauszurechnen, so dass sich für diesen Zeitraum ein Nachzahlungsanspruch nicht ergibt.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Der Streitwert wird auf 586,97 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 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.

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

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.

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

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

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, 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.

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.

20

Köln, 26.10.2015	Amtsgericht	Richter
------------------	-------------	---------

21