
Datum: 18.08.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 32/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0818.211C32.15.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 51 % und die Beklagten zu 49 %.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

- | | |
|--|--------|
| Die Klägerin macht gegenüber den Beklagten die Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 geltend. | 1
2 |
| Zwischen Frau N.N. und den Beklagten bestand auf der Grundlage des Mietvertrages vom 24.5.2012 mit Wirkung ab dem 1.7.2012 ein Mietverhältnis über die im Erdgeschoss rechts des Hauses T.-alle 00, 00000 Köln, gelegene Wohnung Nr. 00. In dieses Mietverhältnis trat die Klägerin kraft Eigentumserwerb im Sommer 2012 ein. Zu Beginn des Mietvertrages leisteten die Beklagten die nach § 5 Ziffer 1 des Mietvertrages geschuldete Kautionsleistung in Höhe von 2.970,- €. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Mietvertrag vom 24.5.2012, Anlage K 1 zur Anspruchsbegründungsschrift vom 19.2.2015, Bl. 16 ff. GA, Bezug genommen. | 3 |
| Mit Schreiben vom 8.10.2014 rechnete die Klägerin gegenüber den Beklagten über die Nebenkosten für das Jahr 2013 ab. Unter Berücksichtigung von geleisteten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten i.H.v. insgesamt 960,- € errechnete die Klägerin ein | 4 |

Gesamtnachzahlungsbetrag von 1.376,90 €. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Nebenkostenabrechnung vom 8.10.2014 samt Anlagen, Anlage K 2 bis K 5 zur Anspruchsbegründungsschrift vom 19.2.2015, Bl. 22 ff. GA, Bezug genommen.

Den vorbenannten Nachzahlungsbetrag verrechnete die Klägerin in Höhe eines Betrages von 483,65 € mit der Kautions, sodass die Klägerin mit der hiesigen Klage nur noch einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 893,25 € verfolgt. 5

Das Mietverhältnis wurde mit Ablauf des Monats Februar 2015 beendet. 6

Mit ihrem bei Gericht am 17.3.2015 eingereichten und den Beklagten jeweils am 24.3.2015 zugestellten Schriftsatz vom 16.3.2015 hat die Klägerin ursprünglich beantragt, die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie einen Betrag von 893,25 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.11.2014 und 5,00 € vorgerichtliche Mahnkosten zu zahlen. Mit ihrem bei Gericht am 6.5.2015 eingereichten Schriftsatz vom 28.4.2015, der den Beklagten am 11.5.2015 zugestellt wurde, hat die Klägerin die Klage hinsichtlich der Mahnkosten in Höhe von 5,00 € zurückgenommen 7

Nunmehr beantragt die Klägerin, 8

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie einen Betrag von 893,25 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 1.11.2014 zu zahlen. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Klage abzuweisen. 11

Die Beklagten sind der Ansicht, die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 sei formell unwirksam. Im Übrigen sei wenig wahrscheinlich, dass der Bescheid über die Grundsteuer vom 22.5.2013 tatsächlich eine Erhöhung von 1.558,39 € enthalte. Vielmehr sei davon auszugehen, dass es sich dabei um den geänderten Bescheid gehandelt habe, in dem der ursprüngliche Bescheid vom 17.1.2013 bereits enthalten gewesen sei und insoweit der Betrag von 1.112,40 € doppelt zur Anrechnung gebracht werde. Außerdem seien seine Kosten für die Glasversicherung sowie des Winterdienstes nicht umlagefähig. Dies gelte auch in Bezug auf die Kosten für die Sperrgutentsorgung sowie die Rattenbekämpfung. 12

Hilfsweise erklären die Beklagten die Aufrechnung mit einem Kautionsrückzahlungsanspruch i.H.v. 2.970,- €. 13

Mit Schriftsatz vom 28.7.2015 hat die Klägerin vorgetragen, einem Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten stünden Ansprüche der Klägerin aus dem Verfahren 203 H 4/13, Amtsgericht Köln, entgegen. Ferner sei der Kautionsrückzahlungsanspruch nicht fällig. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe: 16

Die Klage ist - soweit über sie nach der teilweisen Klagerücknahme noch zu entscheiden war - unbegründet. 17

I. 18

1.	19
Der Klägerin steht gegenüber den Beklagten unter Berücksichtigung geleisteter Vorauszahlungen von 960,- € ein Nachzahlungsanspruch aus der streitgegenständlichen Nebenkostenabrechnung in Höhe von 1.328,73 € - statt des seitens der Klägerin bezifferten Betrages von 1.376,90 € - zu. Von dem vorstehend genannten Betrag hat die Klägerin bereits einen Betrag von 483,65 € in Abzug gebracht, so dass der Klägerin nunmehr noch ein Nachzahlungsanspruch i.H.v. 845,08 € zusteht.	20
Die streitgegenständliche Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2013 ist formell wirksam. Eine Betriebskostenabrechnung ist dann formell ordnungsgemäß, 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 regelmäßig folgende Angaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen (vgl. BGH, Urt. v. 14.2.2007, Az.: VIII ZR 1/06). Dabei ist die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 BGB nur dann gegeben, wenn der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenposition zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen. Dazu muss er die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen können, wobei auf das durchschnittliche Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen ist (vgl. BGH, Urt. v. 23.11.1981, Az.: XIII ZR 298/80).	21
Die Abrechnung für das Jahr 2013 vom 8.11.2014 in Verbindung mit den als Anlagen K3 bis K5 bezeichneten Erläuterungen, die der Abrechnung unstreitig beigelegt waren, genügt den vorstehenden Anforderungen. Insbesondere sind die auf die jeweilige Betriebskostenposition entfallenen Gesamtkosten angegeben. Der formellen Wirksamkeit steht dabei nicht entgegen, dass jeweils die monatlichen Kosten - so z.B. in Bezug auf den Hausmeisterdienst „Hausmeister“ - bzw. die auf einzelne Zeitabschnitte entfallenen Kosten - so z.B. in Bezug auf die Arbeitspreise für Wasser und Strom - und nicht der (aufaddierte) Gesamtbetrag der jeweiligen Kostenposition angegeben wurde. Es ist für den Mieter rechnerisch ohne Weiteres und einfach - z.B. unter Zuhilfenahme eines Taschenrechners - nachzuvollziehen, auf welchen Betrag sich die Gesamtkosten belaufen (z.B. für den Hausmeisterdienst „Hausmeister“ belaufen sich die Gesamtkosten auf $12 \times 119 \text{ €} = 1.428,- \text{ €}$).	22
Die als „Allgemeine Betriebskosten I (Wohnung und Gewerbe)“ bezifferten (Gesamt)Kosten i.H.v. 13.169,67 € sind indes um die für die „Rattenbekämpfung“ und die „Sperrgutentsorgung“ umgelegten Beträge i.H.v. 212,42 € bzw. 142,80 € zu kürzen, so dass sich die „Allgemeine Betriebskosten I (Wohnung und Gewerbe)“ auf lediglich insgesamt 12.814,45 € belaufen und diesbezüglich ein Betrag in Höhe von lediglich 1.737,59 € - d.h. 48,17 € weniger als die Klägerin beziffert (1.785,76 €) - auf die Beklagten umgelegt werden kann.	23
Die Betriebskostenpositionen „Rattenbekämpfung“ und „Sperrgutentsorgung“ sind nicht umlagefähig.	24
Bei der Abfuhr von Sperrmüll kommt es für die Umlagefähigkeit der Kosten entscheidend darauf an, ob sie laufend erforderlich ist, weil anderenfalls ein gemäß § 1 Abs. 1 der BetrKV wesentliches Merkmal für die Qualifikation als Betriebskosten fehlt. Diese Kosten entstehen ohne weiteres dann laufend, wenn der Vermieter den Mietern eine Möglichkeit zur Verfügung	25

stellt, wo der Sperrmüll gelagert werden kann und wo er mehr oder weniger regelmäßig entfernt wird. Dies hat die Klägerin nicht hinreichend dargelegt.

Soweit die Klägerseite im nachgelassenen Schriftsatz vorträgt, dass Mieter unberechtigt Müll auf Gemeinschaftsflächen abstellen, folgt daraus keine Umlagefähigkeit der Kosten. Es ist nicht ersichtlich, welche Mieter in welcher konkreten Häufigkeit Sperrmüll auf den Gemeinschaftsflächen lagern. Wenn die Mieter Sperrmüll auf Gemeinschaftsflächen deponieren, liegt im Grundsatz ein vertragswidriges Verhalten der Mieter vor, für dessen Folgen die Verursacher einzustehen haben bzw., wenn diese nicht feststellbar sind, der Vermieter aufzukommen hat (vgl. Langenberg in: Schmitt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 556 Rn 146). Dies gilt auch dann, wenn nur einzelne Mieter gelegentlich Sperrmüll vertragswidrig abstellen (vgl. Langenberg, a.a.O.)

Auch bei der Kostenart „Ungezieferbekämpfung“ ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass nur die Kosten einer regelmäßigen und damit laufenden Bekämpfung umlegbar sind. Voraussetzung für die Ansatzfähigkeit entsprechender Kosten ist, dass die Bekämpfung auf Gemeinschaftsflächen stattfindet und es nicht lediglich um die Beseitigung von Ungeziefer in einzelnen Mietobjekten geht. Ferner können Kosten nicht umgelegt werden, wenn sich Ungeziefer aus einem Mietobjekt auf Gemeinschaftsflächen verbreitet. Die Klägerin hat nicht hinreichend substantiiert dargelegt, dass die in Ansatz gebrachten Kosten für die Bekämpfung auf Gemeinschaftsflächen aufgewendet worden sind. Hierzu hat die Klägerseite auch im nachgelassenen Schriftsatz nicht weiter vorgetragen.

Die weiteren Einwendungen der Beklagten sind indes unerheblich.

Im Einzelnen:

Die Klägerin war berechtigt, die (weiteren) Kosten für die „Grundsteuer B“ i.H.v. 1.558,39 € in die Abrechnung einzustellen. Bei dem eingestellten Betrag i.H.v. 1.558,39 € handelte es sich um den Erhöhungsbetrag. Aus dem Bescheid über die Grundbesitzabgaben für das Kalenderjahr 2013 vom 17.1.2013 ergibt sich, dass die Grundsteuer B 1.112,40 € beträgt (vgl. Anlage K 7 zum Schriftsatz der Klägerin vom 28.4.2015, Bl. 49 GA) und sich der Gesamtbetrag auf 4.978,98 € beläuft. Aus Seite 2 des Bescheids über Grundbesitzabgaben vom 22.5.2013 ergibt sich, dass die „berechnete Steuer“ für 2013 (2.670,79 €) von der „berechneten Steuer alt“ für 2013 (1.112,40 €) in Höhe von 1.558,39 € abweicht. Die Beklagten haben nach Vorlage der vorgenannten Bescheide ihre Einwendungen gegen die Position „Grundsteuer B“ auch nicht weiter aufrechterhalten.

Auch die in Ansatz gebrachten Kosten für die Position „Glasversicherung“ sind umlegbar. Die Glasversicherung gehört gemäß § 2 Nr. 3 BetrKV zu den Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung. Die Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung sind gemäß § 6 Ziffer 1 Buchst. p) des Mietvertrages umlagefähig.

Umlagefähig sind ferner die in Ansatz gebrachten Kosten für den Winterdienst. Gemäß § 6 Ziffer 1 Buchst. i) des Mietvertrages sind Kosten der Straßenreinigung umlagefähig. Die Kosten der Straßenreinigung gemäß § 2 Nr. 5 BetrKVO schließen den sogenannten „Winterdienst“, also die Beseitigung von Schnee, mit ein (Langenberg in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 556 Rn. 140).

2.

34

Der Anspruch der Klägerin auf Nachzahlung i.H.v. 845,08 € ist indes durch die seitens der Beklagten mit Schriftsatz vom 3.7.2015 erklärte Hilfsaufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsbetrag i.H.v. 2.970,- € erloschen.

Die Klägerin hat bereits von dem ihr ursprünglich zustehenden Nachzahlungsanspruch in Höhe von 1.328,73 € - statt des seitens der Klägerin bezifferten Betrages von 1.376,90 € - einen Betrag von 483,65 €, der unstreitig aus der hinterlegten Kaution herrührt, in Abzug gebracht, sodass die Beklagten noch mit dem Differenzbetrag von 2.486,35 € (2.970,- € - 483,65 €) die Aufrechnung erklären können. 35

Die Beklagten sind auch berechtigt, mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch gegen den Nachzahlungsbetrag aus der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung aufzurechnen. Die Klägerin kann sich insbesondere nicht darauf berufen, der Kautionsrückzahlungsanspruch sei nicht fällig. Eine gesetzlich geregelte oder allgemein gültige Abrechnungsfrist besteht nicht. Hinzu kommt, dass die Klägerin selbst schon den vorstehend genannten Teilbetrag von der Kaution in Abzug gebracht hat. Die Klägerin war insbesondere auch nicht berechtigt, die Kaution zurückzubehalten. Die Klägerin hat im hiesigen Verfahren Ansprüche, wegen derer sie sich noch aus der Kaution zu befriedigen berechtigt sieht, nicht hinreichend dargelegt. Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 28.7.2015 vorträgt, ein Kautionsrückzahlungsanspruch der Beklagten bestehe nicht wegen anderer Ansprüche der Klägerin aus dem Verfahren 203 H 4/13, Amtsgericht Köln, ist nicht ersichtlich, um welche Ansprüche der Klägerin es sich dabei handeln soll. Ungeachtet dessen ist der Vortrag gemäß § 296 a ZPO verspätet. Ein Verfahren 203 H/13, Amtsgericht Köln, findet im gesamten hiesigen Verfahren keine Erwähnung. Etwaige Ansprüche der Klägerin aus dem Verfahren 203 H 4/13 hat die Klägerin im gesamten Verfahren nicht vorgetragen, auch nicht, nachdem die Beklagte mit Schriftsatz vom 21.5.2015 die Möglichkeit der Hilfsaufrechnung angesprochen hat. Insofern war der Vortrag der Beklagten betreffend die Hilfsaufrechnung im Schriftsatz vom 3.7.2015 nicht neu. Der Klägerin wurde indes Schriftsatznachlass auf den Schriftsatz der Beklagten vom 3.7.2015 nur insoweit gewährt, als dieser neues Vorbringen enthielt. 36

II. 37

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. 38

III. 39

Streitwert: 1.738,33 € (893,25 € + 845,08 €, vgl. § 45 Abs. 3 GKG) 40

Rechtsbehelfsbelehrung: 41

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 42

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 43

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 44

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, 45

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. 46

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. 47

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 48