
Datum: 13.11.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.227
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 227 C 110/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:1113.227C110.15.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 9,58 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.11.2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne **Tatbestand** (gemäß § 313a Abs. 1 ZPO). 1

Entscheidungsgründe: 2

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet. 3

Der Klägerin steht gegen die Beklagte zwar ein Anspruch auf Erstattung der Kopierkosten in Höhe von 9,58 €, nicht jedoch auf Zahlung des Restnachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung 2013 in Höhe von 261,02 € zu. 4

Die Beklagte hat die Kosten für die Kopien der Belege und Abrechnungsunterlagen an die Klägerin zu erstatten. Sie hat ihr Recht auf Belegeinsicht ordnungsgemäß ausgeübt und Kopien angefordert, deren Kosten sie zu tragen hat. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Betriebskostenabrechnung formell wirksam ist oder nicht. 5

Die Klägerin hat jedoch keinen Anspruch auf Zahlung des Restbetrages aus der Betriebskostenabrechnung 2013. Mit Erfolg wendet die Beklagte ein, dass die streitgegenständliche Abrechnung hinsichtlich einer zusammenfassenden Position HSM/Reinigung/Gartenpflege, die mit einem Betrag in Höhe von 550,53 EUR den noch in 6

Streit stehenden Nachzahlungsbetrag übersteigt, formell fehlerhaft ist. Denn dem Gericht ist weder aus dem Klägervortrag noch aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlich, dass eine derartige unzulässige Zusammenfassung nicht erfolgt ist und die Positionen korrekt getrennt abgerechnet wurden. Der Mieter muss anhand der Abrechnung erkennen können, welche Kosten konkret von ihm zu tragen sind. Ausreichend nachvollziehbar ist die Abrechnung zwar auch dann, wenn der Vermieter in dieser einzelne eng zusammenhängende Positionen in einer Summe zusammenfasst (vgl. BGH Urt. v. 15.07.2009 - VIII ZR 340/08 u. Urt. v. 16.09.2009 - VIII ZR 346/08 zitiert nach juris). Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Nach dem unstreitig gebliebenen Beklagtenvortrag wurden in der Betriebskostenabrechnung die Positionen Hausmeisterservice, Hausreinigung, Gartenpflege, Außenreinigung, Technik, Winterdienst und Mülltonnendienst unter der Position HSM/Reinigung/Gartenpflege zusammengefasst ausgewiesen. Unabhängig davon, dass ohnehin nur die ausdrücklich genannten Kostenpositionen abgerechnet werden können, ist der geforderte enge Zusammenhang zwischen den aufgezählten Kostenpositionen nicht gegeben. Vielmehr sind sie inhaltlich völlig voneinander losgelöst und bilden nach § 2 BetrKV eigenständige und unabhängige Kostengruppen. Die Zusammenfassung derart vieler und verschiedener Positionen ist für den Mieter gerade nicht nachvollziehbar und die Richtigkeit der angesetzten Beträge für diesen nicht zu ermitteln. Auf die tatsächlich angefallenen und der Beklagten in Rechnung gestellten Kosten für die Hausmeisterdienstleistungen, welche zwischen den Parteien ebenfalls streitig sind, kommt es aufgrund der formellen Unwirksamkeit des gesamten Postens nicht an. Aus demselben Grund kann dahinstehen, ob die Kosten für den Wasserverbrauch verdeckt zweimal, einmal unter der Position Wasser/Abwasser, sowie einmal in den Hausmeisterkosten umgelegt wurden.

Mangels Verzugseintritts bezüglich des restlichen Nachzahlungsbetrages hat die Klägerin gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Freistellung in Bezug auf die außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten. 7

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 2. Alt, 711, 713 ZPO. 8

Der Streitwert wird auf 270,60 € festgesetzt. 9

Rechtsbehelfsbelehrung: 10

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 11

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 12

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 13

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. 14

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen. 15

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von 16

einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 17

	18
--	----