
Datum: 01.03.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt.206
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 206 C 232/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0301.206C232.15.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

(ohne Tatbestand gemäß § 313a Abs. 1 ZPO)

1

Entscheidungsgründe

2

Die zulässige Klage ist unbegründet.

3

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zahlung eines Gesamtbetrages von 70,79 €. Ein solcher Anspruch resultiert insbesondere nicht aus § 535 Abs. 2 BGB.

4

Zwar hat die Beklagte entgegen ihrer mietvertraglichen Verpflichtung im Juli 2015 nach Verrechnung mit einer Überzahlung aus Oktober 2015 35,39 € und im November 2015 35,40 € weniger als vereinbart an Miete gezahlt. Der Beklagten standen indes aufrechenbare Gegenansprüche gegen diese Mietzahlungsansprüche zu.

5

Die Beklagte hat gegen die Klägerin einen Rückzahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB, soweit ihr mit der formell ordnungsgemäß erstellten Nebenkostenabrechnung 2013 nicht umlagefähige Gartenpflegekosten in Höhe von 35,39 € in Rechnung gestellt worden sind.

6

Zutreffend macht die Beklagte geltend, dass die Dachbegrünungskosten keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Zwar sind nach Nr. 10 der Anlage 3 zu § 27 der II.

7

BV (Zweite Berechnungsverordnung) die Kosten der Pflege und Unterhaltung einer Gartenanlage umlagefähig. Die hier in Rede stehenden Kosten der Dachbegründung stellen aber keine solchen Gartenpflegekosten dar. Ausschlaggebend für die Beurteilung ist nicht die Frage, ob die Mieter die Gartenfläche selbst nutzen können, zu deren Pflege sie anteilig herangezogen werden, sondern vielmehr, ob die gepflegte gemeinschaftliche Gartenfläche das Wohnanwesen insgesamt verschönert und deshalb geeignet ist, die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern (BGH, Urteil vom 26.05.2004 – VIII ZR 135/03, zitiert nach beckonline.de). Dies ist bei einem an das Anwesen angrenzenden Garten der Fall, da dieser den Gesamteindruck des Hauses bereits von außen aufwertet. Bei einer Dachbegründung kann dies aber nicht im Grundsatz angenommen werden. Ein begrüntes Dach verschönert weder per se ein Anwesen noch sorgt es grundsätzlich für einen besonders gepflegten Eindruck. Dies hängt vielmehr von der Art der Begründung und der Einsichtbarkeit des Daches auf. Vorliegend ist zudem nicht einmal vorgetragen, in welcher Höhe das begründete Dach liegt und ob es von außen wahrnehmbar ist. Nach alledem kann nicht von einer Verschönerung des Anwesens durch das begründete Dach ausgegangen werden. Da der in der Nebenkostenabrechnung 2013 auf die Dachfläche entfallende Kostenpunkt Gartenpflege unbestritten 1.044,46 € und der Wohnanteil der Beklagten 90 qm beträgt, beträgt der zurückzuerstattende, weil ohne Rechtsgrund berechnete Betrag der Kosten der Dachbegründung $1.044,46 \text{ €} : 2.656 \text{ qm} \times 90 \text{ qm} = 35,39 \text{ €}$.

Aus den gleichen Gründen hat die Beklagte gegen die Klägerin einen Anspruch auf Erstattung eines Betrages in Höhe von 35,40 € aus der Nebenkostenabrechnung 2014. Auch hier sind die Kosten der Dachgartenpflege ohne Rechtsgrund auf die Beklagte umgelegt worden. Der zurückzuerstattende Betrag beläuft sich nach der nicht angegriffenen Berechnung der Beklagten auf 35,40 €. 8

Mangels Erfolg der Hauptsache sind auch die geltend gemachten Nebenforderungen unbegründet. 9

Die prozessualen Nebenkosten resultieren aus §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 10

Streitwert: 70,79 € 11

Rechtsbehelfsbelehrung: 12

A) 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. 13

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. 14

B) Da mit dieser Entscheidung für keine Partei die zur Eröffnung der Berufung führende Beschwer von über 600,00 EUR erreicht ist, hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen die Zulassung der Berufung zu prüfen, § 511 Abs. 4 ZPO. Die Berufung ist danach nicht zuzulassen gewesen, weil die Rechtssache ihre Entscheidung allein aus den Umständen des 15

vorliegenden Falles gefunden hat und somit weder grundsätzliche Bedeutung besitzt oder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, § 511 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 ZPO.

Gegen dieses Urteil ist ein Rechtsmittel nicht zulässig, weil keine der Parteien durch dieses Urteils hinsichtlich eines Werts von über 600,00 EUR beschwert ist und das Gericht die Berufung auch nicht zugelassen hat, § 511 Abs. 2 Nr. 1 , 2 ZPO. 16

17

Köln, 01.03.2016Amtsgericht 18