
Datum: 13.12.2002
Gericht: Amtsgericht Aachen
Spruchkörper: Abteilung 84
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 84 C 535/02
ECLI: ECLI:DE:AGAC1:2002:1213.84C535.02.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 142,41 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.07.2002 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 71 %, die Beklagten zu 29 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

<u>Tatbestand</u>	1
Entfällt gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO	2
<u>Entscheidungsgründe</u>	3
Die Klage ist nur teilweise begründet.	4
Den Klägern steht hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2000 noch ein Betrag von 51,00 Euro, hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2001 noch ein Betrag von 91,41 Euro nach §§ 535, 556 BGB n.F. in Verbindung mit den entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen zu.	5
Die Kläger können trotz § 556 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 BGB n.F. hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2000 grundsätzlich noch eine Nachforderung geltend machen. Denn § 556 Abs. 3 Satz 2 und Satz 3 gelten nach Art. 229, § 3 Abs. 9 EGBGB gerade nicht für vor dem 01. September 2001 beendete Abrechnungszeiträume, was indes hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2000 der Fall ist. Soweit die Beklagte hinsichtlich der	6

Nebenkostenabrechnung 2000 darüber hinaus in Bezug auf die Position Allgemeinstrom einwendet, dass die Abrechnung entgegen einer vorherigen Übung seit 2000 nicht mehr nach Personen/Haushalten, sondern nach Quadratmetern erfolgt, ändert dies nichts daran, dass den Klägern diesbezüglich die abgerechneten Beträge zustehen. Unabhängig davon, dass bereits der hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2000 noch nicht anwendbare § 556 a Abs. 1 BGB n.F. grundsätzlich eine Abrechnung nach Quadratmetern voraussetzt, sieht auch der Mietvertrag in § 4 Ziffer 7. vor, dass die Kosten des Allgemeinstroms nach Quadratmetern umgelegt werden. Soweit die vorherige Übung eine Abrechnung nach Personen/Haushalten vorsah, handelte es sich um eine gegebenenfalls nicht ordnungsgemäße Abrechnung; jedenfalls sind die Kläger nicht gehindert, nunmehr nach dem vereinbarten Umlagemaßstab abzurechnen.

Die Kläger können indes hinsichtlich der Hausmeisterkosten in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung 2000 lediglich einen Jahresbetrag von 666,00 DM (111 qm x 0,50 DM x 12 Monate) zu Lasten der Beklagten umlegen. Die über diesen Betrag hinaus abgerechneten Hausmeisterkosten sind mit 0,76 DM überhöht, im Rahmen einer vorzunehmenden Schätzung ist vielmehr als Obergrenze ein Betrag von 0,50 DM anzusetzen. Für den Bereich Aachen ist die Rechtsprechung des Amtsgerichts Köln (vgl. WM 1997, 273), die bei Hausmeisterkosten eine Obergrenze in der Höhe dieses Betrages angesetzt hat, nach Auffassung des Gerichts weiterhin maßgeblich, auch wenn der weitere Vortrag der Kläger zu der Größe des betreuten Objekts, dem angefallenen Aufwand und den gegebenenfalls anderweitigen Einsparungen zutreffen sollte. Obwohl die Kosten für Dienstleistungen seit 1997 grundsätzlich gestiegen sein dürften, ist jedoch für den Raum Aachen eine gegenüber dem Raum Köln geringere Vergütung von Hausmeistern (orts-)üblich, die eine diesbezügliche Steigerung bei der Kosten einer solchen Dienstleistung ausgleicht. Dementsprechend sind von dem Nachforderungsbetrag in Höhe von 444,39 DM in Bezug auf die Nebenkostenabrechnung für 2000 hinsichtlich der Hausmeisterkosten 344,64 DM als Differenz zwischen den berechneten 1.010,64 DM und den abrechenbaren 666,00 DM anzusetzen; mithin ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag von 99,75 DM (51,00 Euro). Soweit die Beklagte sich darüber hinaus darauf berufen hat, der Hausmeister habe auch Kleinstreparaturen ausgeführt, ist dieser Vortrag nicht hinreichend substantiiert; jedenfalls hätte die Beklagte darlegen müssen, welche konkreten Arbeiten der Hausmeister ausgeführt haben soll und weshalb diese nicht umlagefähig sein sollten.

Aus der Nebenkostenabrechnung 2001 steht den Klägern ein Anspruch auf Nachzahlung eines Betrages in Höhe von 178,79 DM (91,41 Euro) gegen die Beklagte zu. Auf den Einwand der Beklagten haben die Kläger die angefallenen Gesamtkosten der Heizung/Gasabrechnung ausführlich im einzelnen und nachvollziehbar dargelegt; dem ist die Beklagte nicht (mehr) entgegengetreten. Darüber hinaus kann die Beklagte nicht beanstanden, dass in Bezug auf die Heizkosten (irrtümlich) der Abrechnungsschlüssel "2" angegeben ist. Aus der Einzelabrechnung zu den Heizkosten, die der Beklagten spätestens in diesem Verfahren bekannt und erläutert wurde, ergibt sich unmissverständlich, dass die Heizkosten zutreffend nach dem jeweiligen Verbrauch abgerechnet wurden. An der Nachvollziehbarkeit der Abrechnung ändert die offensichtlich unrichtige Bezeichnung nichts. Hinsichtlich des Einwands, es sei der Umlageschlüssel bezogen auf die Position Allgemeinstrom geändert worden, gilt das zu Abrechnung 2000 aufgeführte entsprechend; die Änderung ist danach nicht zu beanstanden. Hinsichtlich der Einwendungen in Bezug auf die in die Nebenkostenabrechnung eingestellten Hausmeisterkosten gilt das oben ausgeführte ebenfalls entsprechend. Als Differenz zwischen den abgerechneten 1.007,44 DM und den abrechenbaren 666,00 DM ergibt sich ein Betrag in Höhe von 341,44 DM (nicht wie von der Beklagten berechnet 411,44 DM), der von der noch offenen Nachzahlungsforderung der

Kläger in Höhe von 520,23 DM abzuziehen ist; den Klägern steht mithin ein Nachzahlungsbetrag von 178,79 DM (91,41 Euro) zu.

Auf das Vorbringen der Kläger, das ohnehin entgegen § 296 a ZPO erst mit dem am 03.12.2002 eingegangenen Schriftsatz erfolgte und deswegen schon grundsätzlich nicht (mehr) maßgeblich ist, kam es deswegen nicht an.

Aufgrund der übersandten Nebenkostenabrechnungen vom 15. und 23. April 2002, die der Beklagten mangels anderweitigen Vortrags jedenfalls 30 Tage vor dem seitens der Kläger angegebenen Zinsbeginn des 24.07.2002 zugegangen sind, stehen den Klägern Zinsen in der begehrten Höhe ab diesem Zeitpunkt nach § 284 Abs. 3 Satz 1 BGB a.F. in Verbindung mit § 288 Abs. 1 BGB zu.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Streitwert: 493,20 Euro

X

Richter