Landgericht Köln, 1 S 44/11

Datum:	29.12.2011
Gericht:	Landgericht Köln
Spruchkörper:	1. Zivilkammer
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	1 S 44/11
ECLI:	ECLI:DE:LGK:2011:1229.1S44.11.00

Vorinstanz:	Amtsgericht Köln, 223 C 333/10

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird der Beklagte unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Köln vom 09.02.2011 – 223 C 333/10 – verurteilt, an die Klägerin 75,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.07.2010 zu zahlen.

Die Kosten der ersten Instanz tragen die Klägerin zu 55 % und der Beklagte zu 45 %, die Kosten der Berufung trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

T a t b e s t a n d : 1

Zwischen den Parteien besteht ein Mietvertrag über eine Wohnung im Haus I-Straße in ####1 Köln; danach hat der Beklagte die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung zu tragen. 2

Mit Schreiben vom 12.11.2009 (Bl. 3 d.A.) rechnete die Klägerin über die Nebenkosten für das Jahr 2008 ab. Daraus ergab sich eine Nachforderung von 175,38 €, auf die der Beklagte bereits 100,- € gezahlt hat. In der Abrechnung waren 146,24 € für anteilige Hausmeisterkosten und 102,11 € anteilige Kosten der Gartenpflege enthalten. Die 3

betreffenden Gesamtkosten hat die Klägerin aufgrund einer Anfrage und anschließend eingegangenem Angebot der Fa. Z mit 1.130,- € x 12 = 13.560,- € für Hausmeisterkosten und 789,- € x 12 = 9.468,- € für Gartenpflegekosten des Hauses I-Straße in die Abrechnung eingestellt. Sie ist der Ansicht, diese Abrechnungsmethode sei zulässig und von § 1 Abs. 1 Satz 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) gedeckt.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Zahlung der Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung für 2008. 4

Sie hat – nach einer Klagerücknahme um 100,- € - in erster Instanz beantragt, den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 75,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.07.2010 zu zahlen. 5

Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt. 6

Der Beklagte vertritt die Auffassung, die gewählte Abrechnungsmethode sei nicht zulässig; die angesetzten Kosten für Hausmeister und Gartenpflege seien hinsichtlich ihrer tatsächlichen Entstehung bei der Klägerin nicht hinreichend substantiiert. 7

Mit Urteil vom 09.02.2011 hat das Amtsgericht Köln die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, der Klägerin stehe kein weiterer Zahlungsanspruch aus der Nebenkostenabrechnung für 2008 zu; sie habe nicht dargelegt, dass die angesetzten Kosten der Klägerseite tatsächlich auch entstanden seien. Der Vermieter müsse darlegen und beweisen, dass ihm für sein eigenes Personal gleich hohe oder höhere Kosten als die fiktiv aufgrund eines Angebots ermittelten Kosten entstanden seien. 8

Mit der – zugelassenen – Berufung verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Anspruch weiter. 9

Sie beantragt, 10

unter Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts Köln vom 09.02.2011 – 223 C 333/10 – den Beklagten zu verurteilen, an sie 75,38 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.07.2010 zu zahlen. 11

Der Beklagte beantragt, 12

die Berufung zurückzuweisen. 13

Die Parteien wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 15

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e : 16

Die zulässige Berufung ist begründet; sie führt zur Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils. 17

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung eines Restbetrages von 75,38 € aus der Nebenkostenabrechnung für das Kalenderjahr 2008. 18

Nach dem Mietvertrag ist der Beklagte verpflichtet, die Nebenkosten im Sinne der Anlage 3 zu § 1 der II. Berechnungsverordnung zu tragen; die hier allein im Streit stehenden Hausmeister- und Gartenpflegekosten gehören hierzu. 19

Im Gegensatz zur Auffassung des Amtsgerichts sind diese Kosten auch in zulässiger Weise beanstandungsfrei in die Abrechnung einbezogen worden. 20

Grundsätzlich kann der Vermieter nur die Kosten abrechnen und vom Mieter ersetzt verlangen, die ihm – Vermieter – auch tatsächlich entstanden sind. Nach der zunächst in § 27 Abs. 2 II.BV enthaltenen Regelung, die nunmehr nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrkV auch für nicht preisgebundenen Wohnraum gilt, ist es ihm aber gestattet, eigene Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag ansetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; Umsatzsteuer des Dritten darf dagegen nicht eingerechnet werden. Der Gesetzgeber hat hier – im Interesse einer praktikablen Abrechnungsmöglichkeit – dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt, statt einer substantiierten Darlegung eigener Kosten, die zumal bei größeren Mietobjekten zu Schwierigkeiten führen mag, sich auf ein vergleichbares Angebot eines Dritten zu beziehen. Denn in derartigen Fällen wird das vom Vermieter beschäftigte technische Personal in der Regel auch im Rahmen der – nicht umlagefähigen – Bereiche von Instandsetzung und Verwaltung tätig sein; eine klare Abgrenzung zu den umlagefähigen Kosten ist daher oft nur unter Schwierigkeiten möglich. Nach dieser eindeutigen Regelung kann der Vermieter damit zumindest in Teilbereichen höhere Kosten abrechnen, als sie bei ihm angefallen sind (vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht, 5. Aufl., Rn. A 14), wie etwa den in einem Angebot enthaltenen Gewinnanteil des Drittunternehmers. 21

Angesichts der klaren gesetzlichen Regelung reicht es dann aber aus, wenn der Vermieter ein vergleichbares Angebot eines Drittunternehmers vorlegt; dieses dient als Nachweis des Aufwands (Langenberg aaO.). 22

Auch die Höhe der eingestellten Kosten ist nicht zu beanstanden. 23

Die Klägerin hat dazu Leistungsverzeichnisse vorgelegt, aus denen sich – bezogen auf das hier streitige Objekt der Klägerin – die anfallenden Tätigkeiten ergeben. Dazu hat sie das darauf beruhende Angebot der Fa. Z vorgelegt, dessen Kostenansätze in die Nebenkostenabrechnung eingeflossen sind. Dies reicht zunächst aus. 24

Soweit sich der Beklagte damit zur Wehr setzt, die Ansätze seien auf ihre Wirtschaftlichkeit nicht zu überprüfen, verkennt er, dass nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. etwa BGH NJW 2011, 3028) der Mieter konkret vortragen und ggfls. beweisen muss, dass eine Abrechnung gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt. Eine Bezugnahme auf einen Betriebskostenspiegel reicht hier ebenso wenig wie der Vortrag, die Kosten in diesen Bereichen hätten sich erheblich erhöht. Ein hinreichend konkreter Vortrag des Beklagten liegt hier nicht vor. 25

Soweit er sich darauf bezieht, die Preise für die Teilleistungen Hausmeisterservice, Gartenpflege und Notdienst seien auf den Leistungsverzeichnissen nicht erkennbar, bedarf es dessen nach Auffassung der Kammer nicht. Denn in dem vorgelegten Angebot ist für das Objekt I-Straße der Endbetrag für Hausmeisterkosten mit monatlich 1.130,- € und Gartenpflege mit 789,- € monatlich ersichtlich; welche Arbeiten dafür erbracht werden sollen, ergibt sich aus den Leistungsverzeichnissen selbst. 26

Soweit der Beklagte vorträgt, es seien im Leistungsverzeichnis Positionen enthalten, die dem Bereich Reparatur und Verwaltung zuzuordnen und damit nicht abrechenbar seien, greift dieser Einwand nicht. Denn der Bereich Notdienst wird hier von der Klägerin gerade nicht abgerechnet. Der Ersatz von Glühbirnen in Gemeinschaftsräumen, soweit er die reinen Personalkosten des Hausmeisters betrifft, unterfällt dagegen dem abrechnungsfähigen 27

Bereich (vgl. Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 10.Aufl., § 556 Rn. 181).

Damit ist die Nebenkostenabrechung der Klägerin für das Jahr 2008 nicht zu beanstanden. Ihr steht der sich daraus ergebende Nachforderungsbetrag zu. Da der Beklagte hierauf schon 100,- € gezahlt hat, verbleibt der jetzt noch geltend gemachte Zahlungsanspruch in Höhe von 75,38 €. 28

Der Zinsanspruch ergibt sich aus Verzug. 29

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 269 Abs. 3 Satz 2, 708 Nr. 10 ZPO. 30

Die Revision war zuzulassen, weil dies nach Auffassung der Kammer gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO geboten ist. Denn die Frage, inwieweit der Vermieter unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrkV neben der Vorlage eines Angebots eines Drittanbieters tatsächlich darlegen muss, inwieweit ihm die angesetzten Kosten tatsächlich entstanden sind und ob damit verbunden er Kosten ansetzen darf, die ihm zumindest zum Teil nicht entstanden sind, ist von grundsätzlicher Bedeutung. 31

Streitwert: 32

-für die erste Instanz: 33

bis zum 03.08.2010: 175,38 € 34

ab dem 04.08.2010: 75,38 € 35

-für die zweite Instanz: 75,38 € 36

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE