

---

**Datum:** 10.07.2007  
**Gericht:** Amtsgericht Wuppertal  
**Spruchkörper:** Abteilung 92 des Amtsgerichts  
**Entscheidungsart:** Schlussurteil  
**Aktenzeichen:** 92 C 155/07  
**ECLI:** ECLI:DE:AGW:2007:0710.92C155.07.00

---

**Sachgebiet:** Bürgerliches Recht

---

**Tenor:**

Der Vollstreckungsbescheid des Amtsgerichts I vom 20.02.2007  
- 07-4547945-0-6 – wird in Höhe von 173,68 € (i. W.:  
einhundertdreißig 68/100 Euro) aufrechterhalten.

Im übrigen wird der Vollstreckungsbescheid aufgehoben und die  
Klage abgewiesen.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die durch die Säumnis entstandenen Kosten trägt die Beklagte.

Im übrigen werden die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander  
aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

---

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nur teilweise begründet.

1

2

3

Der Vollstreckungsbescheid, dessen Gegenstand die Nebenkostenabrechnung für 2004 (495,62 €) war, war in Höhe von 173,68 € aufrechtzuerhalten. Hierbei handelt es sich zunächst um den Betrag, um den die Beklagte den Einspruch zurückgenommen hat, also 158,81 €. Darüber hinaus war der Vollstreckungsbescheid in Höhe weiterer 14,87 € aufrechtzuerhalten.

Unter Berücksichtigung des anerkannten Betrages belief sich die Restforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2004 auf 336,81 €. Hiervon abzuziehen sind die Vorauszahlungen, die von der ARGE in Höhe von 200,00 € - unwidersprochen – geleistet worden sind, so dass ein Restbetrag zugunsten des Klägers in Höhe von 136,81 € verbleibt. 4

Dieser Betrag ist um 121,94 € zugunsten der Beklagten zu kürzen. Diese Kürzung ergibt sich aus einer überhöhten Forderung des Klägers bezüglich der Treppenhausreinigung, die dieser mit 296,44 € in Rechnung gestellt hat. Dieser Schätzung nach § 287 ZPO liegt der vom Mieterverein herausgegebene Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen zugrunde, der für Treppenhausreinigungskosten einen Höchstwert von 0,23 € pro Quadratmeter, bezüglich der Beklagten also bei 76,91 m<sup>2</sup> einen Betrag in Höhe von 176,89 € aufweist. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass es sich bei dem Betriebskostenspiegel um Erhebungen des Deutschen Mieterbundes, also einer Interessenvertretung der Mieter handelt. 5

Gleichwohl sind die vom Mieterverein ermittelten tatsächlichen Daten zwischen den Parteien nicht streitig. Vielmehr bezieht sich auch der Kläger ausdrücklich auf diesen Betriebskostenspiegel. Die Richtigkeit der ihm zugrundeliegenden Erhebungen 6

ist - soweit ersichtlich – bisher in Rechtsprechung oder Literatur auch nicht in Frage gestellt worden. 7

Die Geltendmachung höherer Kosten als die im Betriebskostenspiegel als Maximalwert ausgewiesenen Kosten ist darüber hinaus grundsätzlich nicht ausgeschlossen, setzt jedoch voraus, dass der Vermieter im einzelnen darlegt und ggfls. nachweist, dass er trotz entsprechender Bemühungen die in Rede stehenden Leistungen nicht zu kostengünstigeren Preisen auf dem Markt erhalten konnte. 8

Will ein Vermieter also höhere Kosten als die im Betriebskostenspiegel ausgewiesenen geltend machen, so obliegt es ihm, konkret darzulegen, aus welchen Gründen eine Überschreitung der Maximalwerte erfolgen musste. Da dies vorliegend nicht geschehen ist, sind die Kosten auf den Höchstwert des Betriebskostenspiegels zu begrenzen, mithin auf 176,89 €. Damit ergibt sich eine Zuvielforderung in Höhe von 119,55 €, bei Berücksichtigung des zweiprozentigen Ausfallwagnisses ein abzuziehender Betrag von insgesamt 121,94 €, so dass zugunsten des Klägers restliche 14,87 € verbleiben. 9

Abzüge bei den Hausmeisterkosten sind nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung des Winterdienstes und der Gartenpflege, für die der Hausmeister ebenfalls verantwortlich ist, überschreiten die angesetzten Kosten für den Hausmeister nicht die Werte des Betriebskostenspiegels. 10

Der Vollstreckungsbescheid war damit in Höhe restlicher 14,87 € sowie hinsichtlich der anerkannten 158,81 €, mithin in Höhe von 173,68 € aufrechtzuerhalten. 11

Hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung 2005, die der Kläger mit 478,60 € in Rechnung stellt, sind zunächst die anerkannten und bereits durch Teilurteil ausgeurteilten 289,61 € abzuziehen, so dass restliche 188,99 € im Streit stehen. 12

Auch insoweit ist bei den Treppenhauskosten, die der Kläger mit 338,00 € in Rechnung stellt, ein Betrag in Höhe von 164,33 € zugunsten der Beklagten abzuziehen, da – wie oben aufgeführt – die Maximalkosten nach dem Betriebskostenspiegel für Treppenhauskosten 176,89 € betragen. Demnach verbliebe ein Rest zugunsten des Klägers in Höhe von 24,66 €. Dieser Anspruch ist jedoch durch die Aufrechnung der Beklagten mit einem Differenzbetrag in Höhe von 38,04 € bei den Nebenkostenvorauszahlungen erloschen. Dazu hat die Beklagte unwidersprochen vorgetragen, dass die Nebenkostenvorauszahlungen nicht – wie vom Kläger angesetzt – 1.661,28 €, sondern richtiger Weise 1.699,32 € betragen haben, so dass der Beklagten ein Differenzanspruch in Höhe von 38,04 € zustand.	13
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 344, 91 und 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf 708 Nr. 11 ZPO.	14
Der Streitwert wird für die Zeit bis zum 24.04.2007 auf 974,22 € und für die Zeit	15
danach auf 525,80 € festgesetzt.	16