

Amtsgericht Gelsenkirchen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 BGB; 91 ZPO

- 1. Kann der Vermieter eine extreme Kostensteigerung der Gartenpflege nicht erklären, hat er keinen Anspruch auf Erstattung dieser Nebenkosten.**
- 2. Die Mehrkosten der Müllabfuhr sind nicht erstattungsfähig, wenn anstelle von bisher drei Müllcontainern a 240 l ein Müllcontainer a 1.100 l angeschafft wird, ohne darzulegen, warum das erhöhte Fassungsvermögen erforderlich war.**

AG Gelsenkirchen, Urteil vom 25.06.2013; Az.: 3b C 333/12

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird wegen der Geringfügigkeit des Streitwertes verzichtet.

Der Kläger ist nicht berechtigt, von der beklagten Partei die Begleichung der Betriebskostenabrechnung 2011 zu verlangen.

Der Kläger ist zwar nach Auffassung des Gerichtes berechtigt, grundsätzlich die in die Abrechnung einfließenden Betriebskostenarten gegenüber den Beklagten geltend zu machen. Soweit der Kläger die Position Glasversicherung auf die Beklagten umlegen möchte, ist diese Position nicht von der Betriebskostenabrechnung umfasst, es ist keine wirksame Vereinbarung dieser Glasversicherung erfolgt, darüber hinaus ist auch eine Notwendigkeit dieser Glasversicherung in keiner Weise dargelegt.

Soweit der Kläger Gartenpflegekosten von der beklagten Partei verlangt, sind diese Gartenpflegekosten nicht erstattungsfähig:

Der Kläger hat zwar eine Rechnung vorgelegt, aus der sich die Höhe der Gartenpflegekosten ergibt, er hat aber in keiner Weise dargelegt - insoweit wird auf die Anhörung im Parallelverfahren verwiesen - wie sich die extreme Steigerung dieser Gartenpflegekosten bemisst, warum diese Gartenpflegekosten so extrem angestiegen sind, ist in keiner Weise nachvollziehbar, der Kläger konnte auch zu

den einzelnen Positionen, zu den Arbeitsgängen und zu dem Arbeitsaufwand der von ihm beauftragten Firma keine Angaben im Termin zur mündlichen Verhandlung machen, er hat auch keine entsprechenden Erläuterungen abgegeben, hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit dieser Kosten, so dass diese Gartenpflegekosten von der beklagten Partei - worauf bereits gerichtlich hingewiesen wurde - nicht zu erstatten sind.

Nach dem Ergebnis der vom Gericht durchgeführten Beweisaufnahme sind aber auch die Kosten für die Müllabfuhr nicht erstattungsfähig:

Grundsätzlich können zwar die Müllgebühren auf die Mieter umgelegt werden, im hier zu entscheidenden Fall hat der Kläger einen Müllcontainer angeschafft von 1.100 Litern, wobei nach Angaben der Zeugin A. ein Müllgefäß mit 240 Litern ausreicht, um den Müll innerhalb des Hauses sachgerecht zu entsorgen. Die Anschaffung der drei kleinen Müllgefäße á je 240 Liter und die Neuanschaffung eines Containers in Höhe von 1.100 Litern Fassungsvermögen ist in keiner Weise seitens des Klägers dargelegt worden, insbesondere hat der Kläger auch den ihm obliegenden Beweis nicht erbringen können, dass dies auf Wunsch der beklagten Parteien erfolgt ist: Die Zeugin A. konnte zu diesem Thema überhaupt keine Angaben machen, da sie erst Ende 2012 in das Objekt eingezogen ist und mithin zu den Gesamtvorgängen in den Jahren zuvor keine Angaben machen konnte.

Die Klage war mithin mit der Kostenfolge des § 91 ZPO abzuweisen, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Ziff. 11, 711, 713 ZPO.