

Amtsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535 Abs. 2, 812; BGB; 27 II. BV, Anlage 3 Nr. 10

- 1. Nach Nr. 10 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) sind die Kosten der Pflege und Unterhaltung einer Gartenanlage umlagefähig.**
- 2. Die Kosten der Dachbegründung stellen aber keine solchen Gartenpflegekosten dar.**
- 3. 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.**
- 4. 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 ab.**

AG Köln, Urteil vom 01.03.2016; Az.: 206 C 232/15

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)

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

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.

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.

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.

Zutreffend macht die Beklagte geltend, dass die Dachbegrünungskosten keine umlagefähigen Betriebskosten darstellen. Zwar sind nach Nr. 10 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) die Kosten der Pflege und Unterhaltung einer Gartenanlage umlagefähig. Die hier in Rede stehenden Kosten der Dachbegrünung 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). Dies ist bei einem an das Anwesen angrenzenden Garten der Fall, da dieser den Gesamteindruck des Hauses bereits von außen aufwertet. Bei einer Dachbegrünung 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 Begrünung und der Einsichtbarkeit des Daches ab. Vorliegend ist zudem nicht einmal vorgetragen, in welcher Höhe das begrünte Dach liegt und ob es von außen wahrnehmbar ist. Nach alledem kann nicht von einer Verschönerung des Anwesens durch das begrünte 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 Dachbegrünung 1.044,46 €: 2.656 qm x 90 qm = 35,39 €.

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 €.

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

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

Streitwert: 70,79 €