



Nicht jede Stromentnahme führt zur Kündigung

Im Jahre 2011 mahnte die Vermieterin den Mieter schriftlich ab. Sie führte auf, dass dieser seinen Keller für berufliche Zwecke nutze und hierfür Allgemeinstrom verwende, zudem blockiere er Flächen des Kellers, die ihm zur vertragsmäßigen Nutzung nicht zustünden, mit Maschinen und verschmutze den Keller. Außerdem stelle er sein Fahrrad im Treppenhaus ab. Zudem halte er den Treppenabsatz vor seiner Wohnungseingangstür nicht frei, da er Gegenstände im Treppenhaus lagere. Er halte sich auch nicht an den Müllabfuhrplan, käme seinen Verpflichtungen, die Tonnen laut Plan vor die Türe zu stellen, nicht nach. Die Vermieterin forderte ihn auf, ein solches Verhalten in Zukunft zu unterlassen, ansonsten würde sie dies zum Anlass nehmen, das Mietverhältnis zu kündigen.

Im Mai 2015 entnahm der Mieter Allgemeinstrom, indem er ein Stromkabel vom Allgemeinbereich des Kellers in seinen Keller legte, wobei das Kabel im allgemeinen Bereich des Kellers in die Steckdose des Allgemeinstroms, in der normalerweise die Steckdose für die Gemeinschaftsantenne eingesteckt ist, eingesteckt war. Nachdem dies ein Nachbar gegenüber dem Mieter monierte, entfernte er umgehend das Stromkabel. Die Stromentnahme dauerte sechs Minuten.

Fünf Monate später, im Oktober 2015, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis zum 30. April 2016. Als Kündigungsgrund führte sie den Vorfall im Mai 2015 an, außerdem sei der Mieter schon mehrfach beobachtet worden, dass er Allgemeinstrom in seinem Keller mitunter stundenlang für Privatzwecke genutzt habe. Sie verwies auf die Abmahnung aus dem Jahre 2011.

Seitens des Mietervereins Köln



wurde vorprozessual der Kündigung widersprochen. Die Ansicht der Vermieterin, dass es ihr nicht länger zumutbar sei, das Mietverhältnis weiterzuführen, sei schon durch ihr eigenes Verhalten widerlegt, da sie erst im Oktober und somit fünf Monate nach dem Vorfall gekündigt habe. Die Abmahnung aus dem Jahr 2011 habe schon aufgrund des Zeitablaufs ihre Warnfunktion verloren.

Die Vermieterin klagte dennoch vor dem Amtsgericht Köln auf Herausgabe der Wohnung. Die Klage wurde vom Amtsgericht Köln jedoch abgewiesen. Begründet wurde dies unter anderem damit, dass eine erhebliche Pflichtverletzung seitens der Klägerin nicht dargelegt wurde. Unstreitig habe der Beklagte für sechs Minuten Allgemeinstrom entnommen. Eine darüber hinausgehende Allgemeinstromentnahme habe er jedoch wirksam bestritten. Dem diesbezüglichen Beweisangebot durch die Klägerin war nicht nachzugehen, da die Klägerin nicht substantiiert hierzu vorgetragen hat. Eine Substantiierung des Beweisthemas verlangt, dass das Gericht aufgrund der Darstellung beurteilen kann, ob die ge-

setzlichen Voraussetzungen der an eine Behauptung geknüpften Rechtsfolge erfüllt sind. Die Klägerin hat indes in pauschaler Weise behauptet, dass der Beklagte mehrfach teilweise stundenlang Allgemeinstrom für seine Privatzwecke genutzt habe und Zeugen ihn hierbei mindestens fünfmal in den letzten zwei Jahren ertappt hätten.

Aufgrund dieser Tatsachen war es dem Gericht nicht möglich zu prüfen, ob eine erhebliche Pflichtverletzung seitens des Beklagten vorlag. Aus dem Vortrag wurde schon nicht deutlich, ob die behauptete stundenlange Stromentnahme in den letzten zwei Jahren stattgefunden hat oder ob sie schon länger zurückliegt und in den letzten zwei Jahren nur jeweils kurze Stromentnahmen stattgefunden hätten. Die Klägerin hätte in konkreter Weise vortragen müssen, wann, in welcher Weise und wie lange im Einzelnen der Beklagte Allgemeinstrom entnommen haben soll.

Die unstreitig verbleibende Allgemeinstromentnahme von sechs Minuten stellt keine erhebliche Pflichtverletzung dar. Zwar wurde in der Abmahnung auch eine Allgemeinstromentnahme

durch den Beklagten erwähnt, allerdings war die Abmahnung allgemein gehalten und rügte eine Vielzahl von – kleineren – vertragswidrigen Handlungen. Insbesondere die Stromentnahme war aber nicht als einzelner gerügter Punkt aufgeführt, sondern nur in Verbindung und als Voraussetzung für den – gerügten – vertragswidrigen Gebrauch des Kellers zu beruflichen Zwecken. Die Erheblichkeit ergibt sich aber auch nicht daraus, dass eine Straftat, ein „Stromdiebstahl“, vorliegt. Dem Beklagten war nämlich eine Entnahme auch des Allgemeinstroms grundsätzlich erlaubt, wenn auch nicht für private Zwecke, aber beispielsweise für Reinigungszwecke oder Ähnliches. Er war somit grundsätzlich verfassungsbefugt, die Entnahme des Allgemeinstroms stellt somit zwar eine vertragswidrige Handlung, nicht jedoch eine deliktische Handlung dar.

Zudem spreche der Rechtsgedanke des Paragraphen 314 Absatz 3 BGB gegen die Erheblichkeit der Pflichtverletzung. Die Klägerin hat nach dem zur Kündigung angeführten Vorfall im Mai 2015 mehr als fünf Monate gewartet, ehe sie die Kündigung erklärt hat. Warum sie so lange gewartet hat, hat sie nicht erklärt. Ein derart langer Zeitraum, der deutlich über der ordentlichen Kündigungsfrist des Mieters von drei und knapp unter der ordentlichen Kündigungsfrist des Vermieters von hier sechs Monaten lag, zeigte jedenfalls, dass das Interesse der Klägerin an einer Vertragsfortsetzung nicht dringend war und sie die Pflichtverletzung auch nicht als erheblich ansah.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins Köln konnte dafür gesorgt werden, dass der Mieter in seiner Wohnung bleiben konnte. ■

Der Mieterverein Köln prüft jährlich tausende von Betriebskostenabrechnungen. Manche bestehen aus einer Seite und sind knapp gehalten, andere erstrecken sich über mehrere Seiten. Im September 2015 wurde dem Verein jedoch eine Abrechnung vorgelegt, die aus insgesamt 68 Seiten bestand! Diese Abrechnung bezog sich auf ein stadtbekanntes Hochhaus in Nähe der Universität. Abrechnungen aus diesem Haus sind dem Verein bekannt, ansonsten verfügen sie nicht annähernd über einen derartigen Umfang. Die Abrechnung für ein kleines Apartment von circa 30 Quadratmetern endete mit einer Nachzahlung in Höhe von 306,71 Euro. Bei näherer Betrachtung musste nicht nur festgestellt werden, dass diese Abrechnung auch jede Menge Unterlagen enthielt, die gar nichts mit der Angelegenheit zu tun hatten, sondern auch Kosten in größerer Anzahl aufgeführt wurden, die auf den Mieter in keiner Weise abgewälzt werden durften, unter anderem Rechtsanwaltskosten, Verwaltungskosten, Bankgebühren, Instandsetzungskosten, Kosten für einen Feuerwehreinsatz, die Sanierung der Aufzüge, die Instandhaltung des Brandschutzes etc. Selbst Kosten für den Strom des Parkhauses und die Wartung der Tiefgarage wurden umgelegt, obwohl das Mitglied des Mietervereins nicht einmal einen Tief-

Eine äußerst ungewöhnliche Betriebskostenabrechnung



garagenstellplatz angemietet hatte. Es handelt sich um eine Eigentumswohnung. Fälschlicherweise hatte der Vermieter sämtliche Kosten, die auf ihn als Eigentümer umgelegt werden konnten, auf seinen Mieter abgewälzt. Eine konkrete Berechnung durch den Mieterverein Köln führte dazu, dass die Abrechnung nicht mit einer Nachzahlung in Höhe von 306,07 Euro endete, sondern vielmehr mit einem Guthaben in Höhe von 998,23 Euro! Der Verein machte jene Summe

geltend. Bei dieser Gelegenheit erinnerte er den Vermieter daran, dass der Mieter auch die Betriebskostenabrechnung 2013 noch nicht erhalten hatte. Diese wurde schließlich übersandt und folgte dem gleichen Muster. Sie endete mit einer saftigen Nachzahlung. Die Gegenrechnung seitens des Mietervereins jedoch mit einem Guthaben in Höhe von 859,29 Euro. Bevor es zum Prozess kommen musste, überwies der Vermieter die vom Mieterverein geltend gemachten Beträge.

Man mochte glauben, der Vermieter habe hieraus gelernt. Der Mieterverein wurde eines Besseren belehrt. Ein Jahr später erhielt sein Mitglied die Betriebskostenabrechnung 2015. Abermals machte der Vermieter all das geltend, was ihm selbst in Rechnung gestellt wurde, vom Mieter forderte er 462,88 Euro. Tatsächlich standen dem Mieter nach Berechnung des Vereins 724,04 Euro zu. Das Mietverhältnis ist nun beendet. Das Mitglied hat die 724,04 Euro erhalten. ■

Neue Geschäftsstelle in Euskirchen

Nach mehr als 20 Jahren hat der Mieterverein Köln seine bisherige Geschäftsstelle in der Oststraße 13 aufgegeben und steht seinen Mitgliedern seit dem 1. Oktober 2017 in neuen Büroräumen mitten im Herzen von Euskirchen zur Verfügung. Die neue Geschäftsstelle befindet sich in Euskirchen in der Berliner Straße 21 in der zweiten Etage. Die Öffnungszeiten sind gleich



geblieben. Montags jeweils von 9.00 bis 18.00 Uhr und mittwochs von 8.00 bis 17.00 Uhr. Auch die Rufnummer lautet weiterhin 0 22 51/78 26 26. In der unmittelbaren Nähe der Geschäftsstelle befindet sich eine Haltestelle für die Buslinien 860, 869, 871 und 872. Der Verein freut sich, Sie in seinen neuen Räumlichkeiten, die auch per Aufzug zu erreichen sind, begrüßen zu dürfen.



Das Fällen von Bäumen



Der Vermieter machte vor dem Amtsgericht Köln eine noch offenstehende Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung geltend. Der Mieterverein Köln hatte vorprozessual dieser Forderung für die Mieterin widersprochen mit der Begründung, dass die Kosten für das Fällen von Bäumen vorliegend keine laufenden Kosten beinhalten würden und deshalb im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nicht auf die Mieterin hätten umgelegt werden dürfen.

Das Amtsgericht schloss sich dieser Meinung an und wies die Klage des Vermieters ab.

Zwar sei die Nebenkostenabrechnung formell ordnungsgemäß, jedoch sei sie um die Kosten der Baumfällarbeiten zu kürzen, wodurch sich der auf die Beklagte entfallende Anteil um 279,20 Euro verringerte und kein Nachzahlungsbetrag zugunsten des Klägers/Vermieters verbliebe, da es sich insofern um keine umlagefähigen Betriebskosten handele.

Betriebskosten können nur solche sein, die dem Eigentümer am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen. Abzugsgrenzen hiervon sind nicht umlagefähige Verwal-

tungskosten und Instandhaltungskosten sowie Instandsetzungskosten. Letztere sind diejenigen Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehende bauliche oder sonstige Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

Die Kosten der Gartenpflege selbst sind umlagefähige Kosten, wozu unter anderem auch die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen gehören. Hieraus lässt sich jedoch noch nicht entnehmen, ob hierzu auch das Fällen von Bäumen gehört.

Das Amtsgericht Köln lehnte dies mit seiner vorliegenden Entscheidung ab, wobei ausdrücklich nicht verkannt wurde, dass die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten für die Gartenpflege mangels höchstrichterlicher Rechtsprechung sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Literatur höchst unterschiedlich bewertet wird.

Entscheidend war im vorliegenden Fall jedoch, dass es sich erkennbar nicht um eine Pflegemaßnahme handelte, sondern

eine Abholzung des gesamten Baumbestandes auf dem Grundstück des Klägers durchgeführt wurde. Zusammen mit der unstrittigen Tatsache, dass mit einer etwa 18-monatigen Verzögerung lediglich drei von ursprünglich 13 Bäumen neu gepflanzt wurden, lag eine Neustrukturierung oder wesentliche Umgestaltung der Gartenanlage nahe und damit eine Qualifizierung als Instandhaltungsmaßnahme.

Es war auch nicht ersichtlich, dass diese Maßnahme für die Mieterin mit Vorteil hinsichtlich des Wohnwerts verbunden war. Vielmehr waren sogar die von Klägerseite vorgetragenen Vor-

teile des Baumbestandes nunmehr nicht im vergleichbaren Maße vorhanden. Der Vortrag des Vermieters, die Fällung der Bäume sei notwendig gewesen, da diese krank und morsch waren und auch keine ausreichende Standfestigkeit mehr aufwiesen, so dass die Gefahr einer Entwurzelung bestand, führte nicht zu einer anderen Bewertung. Vielmehr wären Baumfällarbeiten zur Gefahrenabwehr nicht Teil der regelmäßigen Gartenpflege, weshalb deren Umlagefähigkeit verneint wurde.

Fazit: Das Amtsgericht unterscheidet vorliegend dezidiert, wann Baumfällarbeiten laufende Kosten darstellen können und wann nicht. Mit Hilfe des Mietervereins Köln blieben der Mieterin im vorliegenden Fall diese Kosten erspart. ■

Schreiben unserer Mitglieder

● **Hallo Herr Maus!**

Oh Gott, schon wieder ein Schreiben, werden Sie sicher sagen, und ich könnte es Ihnen nicht verdenken. Aber der Hauptgrund ist, dass ich Ihnen und dem Mieterverein danken möchte für Ihre fachkundige Hilfe. Es ist eine Tatsache, dass man als Mieter auf eine derart umfassende Unterstützung angewiesen ist, um nicht abgezockt zu werden, denn die Moral der Vermieter scheint rapide abgenommen zu haben. Darum mein Rat an alle, nehmen Sie die Hilfe des Mietervereins in Anspruch, ehe Sie unrechtmäßig abkassiert werden, ohne es zu wissen!

E. K., Köln

● **Guten Tag Herr Becher,**

kurze Rückmeldung: Ich habe Ihre Anschreiben erhalten und zur Kenntnis genommen. Ich werde ab Oktober 2017 den neuen Mietpreis über 407 Euro akzeptieren und entsprechend bezahlen. Ich bedanke mich mal wieder ganz herzlich bei Ihnen und Ihrem Team für die erfolgreiche Umsetzung meines Anliegens und bin froh, dass es sie gibt ...

Ich wünschte mir zwar, ich käme in Zukunft ohne Ihr Einschreiten aus, aber die letzten Jahre haben ja immer wieder gezeigt, dass es wohl auch in Zukunft nicht ohne Ihre Hilfe gehen wird und ich auch deshalb nicht ohne den „Mieterverein Köln“ auskommen werde.

Danke nochmals und bis zum nächsten Mal ...

D. B., Köln

● **Liebe Frau Rondic,**

wir sind sehr dankbar, dass Sie sich für unsere Angelegenheit eingesetzt haben! Und wollen uns hiermit mit einer süßen Kleinigkeit bedanken. Es ist schön, dass es in dieser heutigen unruhigen Zeit Menschen wie Sie gibt, die ihre Arbeit mit so viel Sachverstand, Feingefühl und Engagement durchführen! Herzliche Grüße

L. K. & S. T.