

Ausfertigung

12 C 195/10
(Geschäftsnummer)



verkündet am 02.12.2010

Amtsgericht Fürstenwalde

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

der ...

.....

.....,

- Klägerin

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Siewert,
Am Markt 11, 15345 Eggersdorf, Az.:
... -

gegen

die

- Beklagte

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte,
....., Az.:
.....-

hat das Amtsgericht Fürstenwalde, Abt. 12, auf die
mündliche Verhandlung vom 21.10.2010 durch den
Richter am Amtsgericht für R e c h t erkannt:

**Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 635,27 € nebst
Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
dem 26. November 2009 zu zahlen.**

Die Kosten des Rechtsstreites hat die Beklagte zu tragen.

**Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird
nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in
Höhe von 1.000,00 € abzuwenden, sofern nicht die Klägerin vor
der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.**

Tatbestand:

Im Jahr 1999 schloss die Beklagte mit der einen Mietvertrag über eine 46,1 m²
große Wohnung im Hause in, in welchen die Klägerin auf Vermieterseite eintrat.
Am 29.10.2009 erstellte die Klägerin die Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2008. Die Abrechnung
endet mit einer Nachforderung in Höhe von 626,27 €, welche die Beklagte nicht ausglich. Auf den

Inhalt der als Anlage K 2 zur Anspruchsbegründungsschrift vom 19.05.2010 vorgelegten Abrechnung wird Bezug genommen.

Im vorliegenden Verfahren macht die Klägerin diese Nachforderung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung sowie 3 x 3,00 € Bankrücklastkosten geltend, welche entstanden, weil die Beklagte drei versuchte Abbuchungen von ihrem Konto jeweils zurückbuchen ließ.

Die Klägerin behauptet, sie habe mit dem Erwerb der Liegenschaft vom einen bereits laufenden Wärmelieferungsvertrag übernehmen müssen, dessen zunächst 10-jährige Laufzeit erst zum Dezember 2009 geendet habe. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot treffe sie insoweit nicht, zur außerordentlichen Kündigung dieses Vertrages sei sie nicht verpflichtet gewesen. Sie habe der Beklagten die Einsichtnahme in diesen Vertrag an ihrem, der Klägerin, Sitz angeboten, sei jedoch nicht verpflichtet gewesen, ihn in Kopie an die Beklagte zu übersenden. Die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung sei korrekt unter Zugrundelegung der im Mietvertrag genannten Fläche von 46,1 m² vorgenommen worden, denn in § 7 HeizKV sei geregelt, dass die Umlage nach Wohnfläche und nicht nach beheizbarer Fläche zu erfolgen habe. Bei der Ablesung des Wärmezählers im Wohnzimmer der von der Beklagten innegehaltenen Wohnung sei festgestellt worden, dass die Anzeige aufgrund einer leeren Batterie des Gerätes ausgefallen gewesen sei, so dass sie, die Klägerin, den Verbrauch anhand der Verbrauchswerte der Vorjahre geschätzt habe, was die Heizkostenverordnung ausdrücklich zulasse.

Die Heizkosten der Beklagten im streitgegenständlichen Zeitraum seien deshalb so hoch gewesen, weil die Beklagte überdurchschnittlich und zudem falsch heize, darüber hinaus aufgrund der seit Jahren allgemein gestiegenen Kosten für die Beschaffung von Heizenergie.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 635,27 € nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26. November 2009 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie wendet ein, die von der Klägerin aufgewandten Kosten für die Beschaffung der Heizenergie hätten sich seit dem Jahre 2004 von 74,41 € je MWh auf 142,14 € je MWh im Jahr 2008 nahezu verdoppelt, während sich aus dem Energiereport der technischen Universität Clausthal für das 2008 ein Anstieg der durchschnittlichen Fernwärmekosten von lediglich 39,8 % ergebe. Hieraus sei zu schlussfolgern, dass die Klägerin gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoßen habe. In diesem Zusammenhang bestreitet die Beklagte das Vorbringen der Klägerin zu dem Eintritt in den Wärmelieferungsvertrag mit 10-jähriger Laufzeit mit Nichtwissen. Sie ist der Auffassung, die Klägerin sei verpflichtet gewesen, ihr diesen Wärmelieferungsvertrag auf Verlangen vorzulegen, was nicht geschehen sei. Ihr, der Beklagten, sei es nicht zumutbar, sich zum Zwecke der Einsichtnahme an den Sitz der Klägerin zu begeben.

Die von der Klägerin vorgenommenen Schätzung des Heizkostenverbrauchs im Wohnzimmer sei zu Unrecht erfolgt. Für den Fall, dass hätte geschätzt werden dürfen, greift die Beklagte das Schätzergebnis an. Sie meint weiter, ihr stehe das 15 %ige Kürzungsrecht aus der Heizkostenverordnung zu, da die Abrechnung nicht verbrauchsabhängig erfolgt sei. Im übrigen sei im Mietvertrag eine beheizbare Fläche von 38,7 m² genannt, so dass die von der Klägerin bei der Abrechnung zugrundegelegte Fläche von 46,1 m² unzutreffend sei. Ferner meint die Beklagte, die streitgegenständliche Abrechnung weise nicht die gebotene Transparenz auf.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte gem. § 535 BGB einen Anspruch auf Zahlung von 626,27 €. Unstreitig besteht zwischen den Parteien ein Wohnungsmietvertrag und ebenfalls unstreitig hat die Beklagte die sich aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung 2008 ergebende Nachforderung der Klägerin in Höhe von 626,27 € nicht ausgeglichen. Hierzu ist sie indes verpflichtet.

Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot fällt der Klägerin nicht zur Last. Ihr Vorbringen, sie habe bei dem Erwerb der Immobilie vor mehreren Jahren einen bereits laufenden Wärmelieferungsvertrag übernehmen müssen, dessen zunächst 10-jährige Laufzeit erst zum Dezember 2009 geendet habe, ist im Ergebnis als unstreitig zu behandeln. Das diesbezügliche Bestreiten der Beklagten mit Nichtwissen ist insoweit unzulässig. Hat eine Partei von bestimmten Handlungen oder Wahrnehmungen keine aktuelle Kenntnis, muss sie sich, etwa durch Einsichtnahme in Aufzeichnungen, kundig machen, vgl. Zöller/Greger, ZPO,

28. Aufl., § 138, Rn. 14 m. w. N. Unstreitig hat die Klägerin der Beklagten die Einsichtnahme in den Wärmelieferungsvertrag an ihrem, der Klägerin, Sitz angeboten. Hiervon hat die Beklagte nicht Gebrauch gemacht, was ihr freigestanden haben mag, was jedoch dazu führt, dass sie im vorliegenden Verfahren das diesbezügliche Vorbringen der Klägerin nicht mit Nichtwissen bestreiten kann. Ein Mieter hat grundsätzlich nur einen Anspruch auf Einsicht in die (einer Heiz- oder Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden) Originalunterlagen am Sitz des Vermieters und nur ausnahmsweise, wenn ihm diese Einsichtnahme unzumutbar ist, einen Anspruch auf Übersendung von Kopien gegen Kostenerstattung, vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 69. Aufl., § 535, Rn. 97 sowie § 556, Rn. 13. Aus welchem Grunde es der Beklagten unzumutbar gewesen sein soll sich von nach zu dem Sitz des Vermieters zu begeben, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Nach alledem ist das Vorbringen der Klägerin im Zusammenhang mit dem Wärmelieferungsvertrag als unstreitig zu behandeln. Diesen Vertrag vor Ablauf der 10-jährigen Vertragslaufzeit außerordentlich zu kündigen, ist die Klägerin nicht verpflichtet gewesen. Zum einen hätte sie sich damit gegebenenfalls erheblichen juristischen und wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt, zum anderen ist auch weder vorgetragen noch ersichtlich, aus welchem Grunde die Klägerin verpflichtet gewesen sein sollte, den Vertrag außerordentlich zu kündigen.

Worin nach alledem ein Verstoß der Klägerin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot liegen soll, ist nicht ersichtlich. Damit bleibt auch die Einwendung der Beklagten auf Seite 2 der Klageerwiderungsschrift im Ergebnis ohne Erfolg, die Kosten je MWh hätten sich von 2004 bis 2008 nahezu verdoppelt. Im übrigen hat die Beklagte in diesem Zusammenhang selbst eingeräumt - und dies ist auch gerichtsbekannt -, dass dieser Anstieg zu einem erheblichen Teil, nämlich zu 39,8 % auf den in jenem Zeitraum eingetretenen allgemeinen Anstieg der Kosten für die Beschaffung von Heizenergie zurückzuführen ist.

Die Klägerin hat den Verbrauch im Wohnzimmer der Beklagten auch zu Recht geschätzt. Ob nun das Display des Messgerätes am Heizkörper defekt gewesen ist oder die Batterie des Gerätes leer gewesen ist, ist im Ergebnis ohne Belang. In jedem Fall handelt es sich um einen Geräteausfall und in einem solchen Fall ist der Wärme- oder Warmwasserverbrauch vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen zu ermitteln, § 9 a Abs. 1, Satz 1 HeizKV, also zu schätzen. Dass das Ablesegerät ausgefallen war, hat auch die Beklagte nicht, jedenfalls nicht substantiiert, bestritten. Die Klägerin durfte insoweit also grundsätzlich schätzen und

dass sie hierbei den Verbrauch in vergleichbaren früheren Zeiträumen zugrundegelegt hat, ist nicht zu beanstanden, da, wie erwähnt, in § 9 a Abs. 1 HeizKV für diesen Fall gerade ausdrücklich vorgesehen. Soweit die Beklagte - im Schriftsatz vom 23.11.2010 - ganz allgemein das Schätzergebnis angreift, ist dieses Vorbringen ersichtlich unsubstantiiert. Was genau sie an der von der Klägerin vorgenommenen Schätzung bemängelt, hat sie nicht dargelegt.

Das 15 %ige Kürzungsrecht aus § 12 HeizKV steht der Beklagten nicht zu, denn dies setzt voraus, dass der Gebäudeeigentümer zu Unrecht nicht verbrauchsabhängig abgerechnet hat. Hier jedoch hat, wie erwähnt, § 9 a HeizKV eine Schätzung wegen Geräteausfalls zugelassen, so dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung weder erforderlich noch auch nur möglich gewesen ist.

Soweit die Beklagte bestreitet, dass der Faktor 1,90 der Größe des Heizkörpers entspricht und angemessen ist, ist dieses Bestreiten ebenfalls erkennbar unsubstantiiert geblieben.

Zu Recht hat die Klägerin der streitgegenständlichen Abrechnung auch eine Fläche von 46,1 m² - und nicht die im Mietvertrag erwähnte beheizbare Fläche von 38,7 m² - zugrundegelegt. Eine Umlage nach der Wohn- oder Nutzfläche sieht § 7 Abs. 1 HeizKV ausdrücklich vor.

Schließlich hat die Beklagte - im Schriftsatz vom 11.11.2010 - selbst eingeräumt, ein überdurchschnittliches Verbrauchsverhalten an den Tag zu legen. Dass der prozentuale Anstieg ihrer Heizkosten an den Gesamtverbrauchseinheiten des Hauses ganz erheblich angestiegen sein soll, kann seine Ursache auch darin haben, dass die anderen Mieter weniger Heizenergie verbraucht haben. Aus diesem prozentualen Anstieg kann die Beklagte also nichts für sie günstiges herleiten.

Eine etwaig mangelnde Transparenz der streitgegenständlichen Abrechnung ist, auch unter Berücksichtigung des diesbezüglichen Vorbringens der Beklagten, nicht ersichtlich.

Nach alledem muss die Klage in vollem Umfange erfolgreich sein.

Der Zinsanspruch beruht auf §§ 286, 288 BGB, die Erstattung der - unstreitig entstandenen, § 138 Abs. 3 ZPO - Bankrücklastkosten schuldet die Beklagte aus § 280 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 635,27 €.