

**12 C 196/10**  
(Geschäftsnummer)

verkündet am 24.03-201 1

....., justizbeschäftigte als  
Urkundsbeame(r) der Geschäftsstelle

## **Amtsgericht Fürstenwalde**

Im Namen des Volkes

### **Urteil**

In dem Rechtsstreit

der .....

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

- Klägerin -

gegen

den .....,

- Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt .....,  
..... -

- Beklagter

hat das Amtsgericht Fürstenwalde. Abt. 12, auf die mündliche  
Verhandlung vom 10.02.2011 durch den Richter am  
Amtsgericht ..... für R e c h t erkannt:

**Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 74,22 € nebst Zinsen  
i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.  
November 2009 zu zahlen.**

**Die Kosten des Rechtsstreites hat der Beklagte zu tragen.**

**Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.**

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. § 313 a Abs. 1, Satz 1 ZPO abgesehen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten gem. § 535 BGB einen Anspruch auf Zahlung von 74,22 €.

Unstreitig hat zwischen den Parteien ein Mietverhältnis über die vom Beklagten seinerzeit innegehaltene Wohnung ..... straße 1, 1....., 2. Obergeschoss, bestanden und ebenfalls unstreitig hat der Beklagte die sich aus der Betriebskostenabrechnung 2008 ergebende Nachforderung in Höhe von 74,22 € nicht an die Klägerin gezahlt. Hierzu ist er indes verpflichtet.

Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, die Heizkosten betreffend, fällt der Klägerin nicht zur Last.

Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz liegt nicht bereits dann vor, wenn einzelne Leistungen zu einem geringeren Entgelt am Markt erhältlich wären als es der Vermieter aufgewandt und nachfolgend auf die Mieter umgelegt hat. Vielmehr besagt der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, dass nur solche Betriebskosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind; der Vermieter muss sich bei der Bewirtschaftung seines Anwesens so verhalten, wie sich ein wirtschaftlich denkender Eigentümer verhalten würde, wenn die Möglichkeit zur Kostenumlage nicht bestünde, er ist jedoch nicht gehalten, stets den billigsten Weg zu beschreiten, sondern er hat einen Dispositionsspielraum, so dass er durchaus an einem Lieferanten festhalten kann, auch wenn dieser teurer ist als ein Konkurrenzunternehmen, vgl. Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556, Rn. 111. Der Vermieter muss sich auch nicht auf Prozesse mit Lieferfirmen einlassen, wenn damit ein Prozessrisiko verbunden ist, das ein wirtschaftlich denkender Vermieter nicht eingehen würde, Blank/Börstinghaus, a. a. 0.

In Ansehung dieser Grundsätze hat die Klägerin den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nicht verletzt. Unstreitig hat sie den Wohnungsbestand, zu welchem auch die frühere Wohnung des Beklagten gehört, im Jahre 2003 vom ..... übernommen und hatte dabei in einen 1999 geschlossenen Wärmeversorgungsvertrag mit einem Monopolisten, der eine Laufzeit von 10 Jahren aufgewiesen hat, einzutreten.

Jedenfalls hat der Beklagte dieses Vorbringen der Klägerin nicht bestritten; Tatsachen, welche nicht ausdrücklich bestritten werden, gelten als zugestanden, § 138 Abs. 3 ZPO. Die Klägerin ist nicht um des Wirtschaftlichkeitsgebotes Willen verpflichtet gewesen, diesen Wärmelieferungsvertrag fristlos zu kündigen und sich den Risiken eines Rechtsstreits mit dem Wärmelieferanten auszusetzen. Im übrigen hat es sich bei diesem — ebenfalls unstreitig, § 138 Abs. 3 ZPO - um einen Monopolisten gehandelt, zumindest seinerzeit, so dass eine Alternative für die Klägerin nicht bestanden hat. In einer solchen Lage hätte sich auch ein wirtschaftlich denkender Eigentümer, dem die Möglichkeit zur Kostenumlage nicht zur Verfügung gestanden hätte, nicht anders verhalten können.

Ohne Erfolg wendet die Beklagte in diesem Zusammenhang - im Schriftsatz vom 21.03.2011 - ein, die Klägerin müsse die Einwendungen nach ihrem Vertragseintritt gegen sich gelten lassen. Die Klägerin ist ja nicht etwa auf Vermieterseite in einen zwischen dem Beklagten und dem früheren Vermieter bestehenden Mietvertrag eingetreten, sondern der hier streitgegenständliche Mietvertrag ist erst geschlossen worden, als die Klägerin die Wohnungen bereits erworben hatte.

Nach alledem liegt ein Verstoß der Klägerin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht vor. Weitere Einwendungen gegen die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung hat der Beklagte nicht erhoben.

Der Zinsanspruch beruht auf §§ 286, 288 BGB.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 91 a Abs. 1, 269 Abs. 3, 708 Nr. 11, 713 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit - im Hinblick auf den Antrag zu 1) der Widerklage - übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, ist über die Kosten gem. § 91 a Abs. 1 ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies führt auch insoweit zur Auferlegung der Kosten auf den Beklagten, da er ohne das erledigende Ereignis - die Übersendung der Belegkopien an ihn - in dem Rechtsstreit aller Voraussicht nach unterlegen gewesen wäre. Der Beklagte hat weder gem. § 242 BGB noch aus einem anderen rechtlichen Gesichtspunkte einen Anspruch auf Übersendung von Belegkopien gehabt. Grundsätzlich ist die Einsicht in Belege am Sitz des Vermieters zu nehmen, § 269 BGB. Nur wenn dies dem Mieter nicht zuzumuten ist, kann er nach § 242 BGB gegen Kostenerstattung die Übersendung von Kopien verlangen, vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 70. Aufl., § 535, Rn. 97 m. w. N. Ein Fall der Unzumutbarkeit hat hier nicht vorgelegen. Befinden sich die Wohnung des Mieters und das Verwaltungsgebäude des Vermieters innerhalb derselben Gemeinde, so ist die Anreise für den Mieter immer zumutbar, Blank/Börstinghaus, a. a. O., Rn. 137. Dies gilt auch für Städte wie etwa Berlin, vgl. BGH WuM 2006, 200. In Berlin können sich aber bei Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel ohne weiteres Wegezeiten von **1 14** Stunden für eine Strecke ergeben, hin und zurück mithin 3 Stunden. Nach dem eigenen Vorbringen des Beklagten hätten Hin- und Rückfahrt zwischen der Wohnung des Beklagten in ..... und dem Sitz der Klägerin in ..... 3 Stunden gedauert. Eine derartige Fahrzeit wäre mithin nicht unzumutbar in dem hier zu beurteilenden Zusammenhang gewesen.

In dieser Lage entspricht es billigem Ermessen, dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreites aufzuerlegen, soweit die Parteien ihn übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben. Im übrigen hat der Beklagte die Kosten gem. § 91 Abs. 1 ZPO und, soweit er die Widerklage im Hinblick auf deren Antrag zu 2) zurückgenommen hat, gem. § 269 Abs. 3 ZPO zu tragen.

**Streitwert: Bis 300,00 €, auch unter Berücksichtigung der Widerklage und § 45 Abs. 1, Satz GKG.**

.....