
Datum: 29.02.2008
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 557/07
ECLI: ECLI:DE:AGK:2008:0229.201C557.07.00

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheidsleistung in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Klägerin in entsprechender Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Durch Vertrag vom 27.04.1983 mietete der Beklagte bei der X Lebensversicherung AG für eine Grundmiete von 210,00 DM monatlich die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses N straße in Köln an. Im Formularmietvertrag wurde zu § 3 bei der Klausel "Neben der Grundmiete sind folgende Nebenkosten zu zahlen" vor Währungsangabe DM ein Querstrich eingefügt. Nach Eigentumserwerb durch die Klägerin begehrte diese mit Schreiben vom 28.06.2004 von dem Beklagten die Zustimmung zur Anhebung der Grundmiete auf 166,99 € durch den Beklagten, welche dieser auch erteilte. Bis zum 01.11.2004 bezahlte die Klägerin auch die Stromversorgungskosten der Wohnung. Danach meldete sie sich von der Stromversorgung ab und beantragte einen Nutzerwechsel beim zuständigen Elektrizitätswerk. Der Beklagte behielt anschließend die nunmehr von ihm gezahlten Stromkosten von der Miete ein.

1

2

3

Mit der Klage macht die Klägerin Restmietzins in Höhe folgender einbehaltener Stromkosten geltend:

1. Dezember 2004 bis Februar 2005: $76,00 \text{ €} \times 3 = 228,00 \text{ €}$ 4
2. März 2005 bis September 2006: $66,09 \text{ €} \times 19 = 1.255,71 \text{ €}$

Die Klägerin beantragt, 5

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 1.483,71 € nebst Zinsen in Höhe von 5 6
Prozentpunkten über dem Basiszins seit Zustellung des Mahnbescheids zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, 7

die Klage abzuweisen. 8

Er trägt vor, die Klägerin habe den zwischen ihr und der GEW-RheinEnergie bestehenden 9
Stromversorgungsvertrag gekündigt und damit den Beklagten gezwungen, einen eigenen
Vertrag mit dem Stromversorgungsunternehmen abzuschließen. Die dadurch in Form von
monatlichen Abschlagszahlungen entstehenden Kosten habe der Beklagte von den
laufenden Mieten in Abzug gebracht. Dazu sei er berechtigt gewesen, weil von
Mietvertragsbeginn an die Stromkosten stets in der Grundmiete enthalten gewesen seien.
Ursprünglich hätten im Objekt nicht einmal Stromzähler bestanden, die eine Erfassung des
individuellen Verbrauchs der Mieter ermöglicht hätten. Solche seien erst Ende der 90-er Jahre
eingebaut worden. Aber selbst danach habe der Vermieter noch bis November 2004
anstandslos den Strom alleine bezahlt.

Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den 10
vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe: 11

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen. 12

Der geltend gemachte Restmietzinsanspruch steht der Klägerin gegenüber dem Beklagten 13
nicht nach § 535 II BGB zu. Denn dieser Restmietzinsanspruch ist gemäß § 389 BGB durch
die von dem Beklagten erklärte Aufrechnung mit einem Aufwendungsersatzanspruch wegen
gezahlter Stromkosten erloschen. Die gemäß § 387 BGB erforderliche Gegenseitigkeit von
Forderungen liegt vor, weil dem Beklagten in Höhe der Klageforderung ein aufrechenbarer
Anspruch auf Aufwendungsersatz nach § 536 a II BGB zusteht. Die Klägerin war als
Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vermieterin gemäß § 535 I, 566 BGB zur Überlassung
und Belassung der Mietsache im zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand
verpflichtet, wozu auch eine Stromversorgung gehört. Dabei geht das Gericht allerdings mit
der Klägerin davon aus, dass grundsätzlich für den Strombezug der Mieter mangels
gegenteiliger Abrede selbst verantwortlich ist. Ist ein eigener Zähler für die Wohnung
vorhanden, indiziert dies eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung. Ist hingegen wie
im vorliegenden Fall ein eigener Zähler bei Anmietung nicht vorhanden, kann der Mieter
davon ausgehen, dass die Stromlieferung unmittelbar durch den Vermieter erfolgt ist. Ist in
diesem Fall nicht vereinbart, dass die Stromkosten umzulegen sind, so kann der Mieter
ebenfalls davon ausgehen, dass auch die Kosten der Stromversorgung in der Grundmiete
enthalten sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter – wie im vorliegenden Falle
– jahrelang nach Vertragsschluss die Stromkosten selbst trägt, auch nachdem sogar ein
eigener Anschluss für die Wohnung nachträglich hergestellt ist.

Die Klägerin hat ihre Verpflichtung zur Erhaltung der Mietsache in mangelfreiem Zustand verletzt, indem sie die Stromversorgung eingestellt hat. Sie war auch mit der Mangelbeseitigung in Verzug, da sie mit der Einstellung der Stromversorgung ihre entsprechende Leistungspflicht endgültig verweigert hat, § 286 I, II Nr. 3 BGB. Der Beklagte hat den Mangel durch eigene Anmeldung zur Stromversorgung beseitigt und kann deshalb Ersatz der dadurch entstehenden Aufwendung verlangen, so dass durch die erklärte Aufrechnung die Klageforderung erloschen ist.

14

Dies hat zur Folge, dass die Klage mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den §§ 91 , 708 Nr. 11, 711 ZPO abzuweisen ist.

15