
Datum: 26.10.2010
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 128/09
ECLI: ECLI:DE:AGK:2010:1026.221C128.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird nicht zugelassen.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.	1
ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE	2
Die zulässige Klage ist nicht begründet.	3
Die Klägerin hat keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Zahlung eines Betrages von 62,50 € aus der von ihr erstellten Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2007 bis 31.12.2007.	4
Die genannte Abrechnung vom 26.09.2008 endete mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von 127,53 € zu Lasten des Beklagten. Hierauf leistete der Beklagte eine Teilzahlung in Höhe von 65,03 €, so dass die Differenz die Klageforderung in Höhe von 62,50 € ergibt.	5
Der Beklagte hat die Zahlung der Klageforderung verweigert und zur Begründung die Position "Gasleistungsprüfung" in der Abrechnung kritisiert. Diese Kritik des Beklagten ist begründet. Denn in die Betriebskostenabrechnung vom 26.09.2008 wurde ein Betrag von 62,50 € für die Position "Gasleistungsprüfung" eingestellt. Diese Kosten hat der Beklagte nicht zu tragen.	6

Zwar sind die Kosten für die Überprüfung der Gasleitungen gemäß § 2 Nr. 4 lit. d) Betriebskostenverordnung grundsätzlich umlagefähig. Nach dieser Vorschrift gehören zu den umlegbaren Kosten auch solche der Prüfung der Betriebsbereitschaft und insbesondere Betriebssicherheit von Etagenheizungen, wobei die Betriebssicherheit der Etagenheizung selbstverständlich in hohem Maße abhängig ist von Dichtigkeit der innerhalb des Hauses bzw. der Wohnung zu der Etagenheizung führenden Gasleitung. Diese Gasleitung ist Teil der Gasetagenheizung, da ohne entsprechende Leitung die Heizung nicht funktionsfähig wäre. Die Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen im Objekt dient damit unmittelbar der Betriebssicherheit der Etagenheizung (AG Bad Wildungen, Urt. v. 20.06.2003, WuM 2004, 669; LG Hannover, Urt. v. 07.03.2007 – 12 S 97/06; AG Köln, Urt. v. 17.06.2008, WuM 2010, 384, Schmidt-Futterer, MietR, 9. Aufl. 2007, § 556, Rn. 223). Vorsorgemaßnahmen des Vermieters gehören lediglich dann zur Instandhaltung, wenn Erneuerungen schon vor dem Auftreten von Mängeln getätigt werden, z.B. um einen Ausfall einer ohnehin in absehbarer Zeit zu ersetzenden Einrichtung von vorneherein zu verhindern. Anders verhält es sich aber bei regelmäßig anfallenden, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlassten Maßnahmen, die der Überprüfung der Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit einer technischen Einrichtung dienen. Die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit mag zwar mittelbar zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führen, weil Mängel infolge der Inspektionen frühzeitig erkannt und im Einzelfall mit einem geringeren Kostenaufwand beseitigt werden können. Dies rechtfertigt es nach der Systematik der Betriebskostenverordnung jedoch nicht, bereits die turnusmäßigen Prüfkosten der Mangelbeseitigung zuzuordnen.

Die angesetzten Kosten für die vorliegend in einem 5- jährigen Turnus durchgeführte Gasdichtigkeitsprüfung widersprechen allerdings dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB, wonach nur Kosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

8

Gemäß Ziffer 13.3.1.1. der "Technischen Regeln für Gasinstallationen" (DVGW – TRGI 2008)" ist die "Leitungsanlage" einmal jährlich gezielt einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Die "Gebrauchsfähigkeit bzw. Dichtheit" muss hingegen lediglich alle 12 Jahre durch ein Vertragsinstallationsunternehmen überprüft werden.

9

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht zur hinreichenden Überzeugung des Gerichts fest, dass diese fachverbandlichen Vorgaben nicht lediglich eine unverbindliche Empfehlung darstellen, sondern im Hinblick auf die Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers die Vermutung eines angemessenen und ausreichenden Turnus für sich haben und auch die Besonderheiten des hier streitgegenständlichen Objekts I. Str. 7 in 50937 Köln bzw. das Alter der in diesem Objekt vorhandenen Gasleitungen aus Sicherheitsaspekten keine Gasdichtigkeitsüberprüfung in kürzeren Abständen erfordern.

10

Nach dem in § 286 Abs. 1 ZPO normierten Grundsatz der freien Beweiswürdigung ist ein Beweis erbracht, wenn das Gericht unter Berücksichtigung des gesamten Ergebnisses der Beweisaufnahme von der Richtigkeit einer Tatsachenbehauptung überzeugt ist. Das ist vorliegend der Fall.

11

Der Sachverständige Dipl.-Ing. M. hat in seinem schriftlichen Sachverständigengutachten vom 28.02.2010 ausgeführt, dass aus technischer Sicht die Regelungen der "Technischen Regeln für Gasinstallationen" (DVGW – TRGI 2008) in ihrer Gesamtheit zur Erfüllung der der Klägerin als Anschlussnehmerin obliegenden Verkehrssicherungspflichten für die Gasinstallationen des streitgegenständlichen Objekts in der I. Str. 7 in 50937 Köln

12

maßgeblich sind. Das DGV-Regelwerk weise, unabhängig vom Alter einer Hausgasinstallation, zeitlich feste Regelungen zur Überprüfung der Gebrauchstauglichkeit der Gasinstallationen durch den Anschlussnehmer, bzw. ein von diesem beauftragtes Vertragsinstallationsunternehmen auf, wobei nach Rücksprache mit den Vertretern der Fachverbände DVGW und SHK NRW einmütig die Anwendung der TRGI- Vorgaben zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten des Gebäudeeigentümers als ausreichend angesehen worden sei.

Auch die Begehung der Anlage im Objekt I. Str. 7 in 50937 Köln anlässlich des am 09.02.2010 durchgeführten Ortstermins habe keine Hinweise darauf ergeben, die eine Diskussion abweichender Regelungen erforderlich erscheinen ließen. Vielmehr habe sich die Leitungsanlage zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem soliden und altersgerechten Zustand befunden. Anlässlich der mündlichen Erläuterung des Sachverständigengutachtens im Termin vom 28.09.2010 hat der Sachverständige Dipl.-Ing. M. diese Angaben noch dahingehend ergänzt, dass auch das seitens des Prozessbevollmächtigte der Klägerin vorgelegte Ergebnis der letzten Gasdichtigkeitsprüfung aus dem Jahre 2007 keine Auffälligkeiten gezeigt habe, so dass aus Sicherheitsaspekten jedenfalls keine Überprüfung der Leitungsanlage in kürzeren Abständen als denjenigen der Technischen Regeln für Gasinstallationen erforderlich sei. Das Gericht folgt den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen. Als öffentlich bestellter Sachverständiger für Gasfeuerungsanlagen – und Installationen ist der Sachverständige Dipl.-Ing. M. für die vorliegende Begutachtung besonders qualifiziert. Die Ausführungen sind in sich schlüssig und nachvollziehbar. Insbesondere ist der Sachverständige von zutreffenden Tatsachen ausgegangen und hat die daraus gezogenen Konsequenzen logisch und widerspruchsfrei dargestellt. 13

Steht damit nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme fest, dass zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht eine Gasdichtigkeitsüberprüfung im streitgegenständlichen Objekt aus Sicherheitsaspekten in kürzeren Abständen als dem in den Technischen Regeln für Gasinstallationen vorgesehenen 12-jährigen Turnus nicht erforderlich ist, ist der seitens des Beklagten geltend gemachte Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz des § 556 Abs. 3 S. 1, 2. Hs. BGB als erwiesen anzusehen. 14

Dieser Annahme steht entgegen der Auffassung der Klägerin auch nicht entgegen, dass der Beklagte nicht vorgetragen hat, dass ein anderes Unternehmen als die seitens der Klägerin beauftragte Firma I. GmbH im Abrechnungszeitraum bereit gewesen wäre, die streitgegenständliche Gasdichtigkeitsprüfung preisgünstiger zu erbringen. Darauf, ob ein anderes Unternehmen die von der Firma I. GmbH erbrachte Gasdichtigkeitsprüfung im Jahre 2007 kostengünstiger durchgeführt hätte, kommt es vorliegend nicht entscheidungserheblich an. Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot ist vorliegend nämlich nicht in überhöhten Kosten der Firma I. GmbH, sondern vielmehr alleine in dem Umstand zu sehen, dass die entsprechende Gasdichtigkeitsprüfung überhaupt bereits nach 5 Jahren durchgeführt und deren Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Beklagten als Mieter umgelegt worden sind. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme hätte es damit vielmehr der Klägerin oblegen, vorzutragen, dass die vorliegend bereits nach 5 Jahren durchgeführte Gasdichtigkeitsüberprüfung im Vergleich zur Durchführung derselben erst nach 12 Jahren ausnahmsweise nicht mit höheren Kosten für die Mieter verbunden gewesen ist. Dem Beklagten als Mieter oblag es lediglich darzulegen und zu beweisen, dass die Durchführung der Gasdichtigkeitsüberprüfung zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten des Gebäudeeigentümers lediglich alle 12 Jahre erforderlich ist. Dies ist dem Beklagten – wie oben bereits erörtert – gelungen. Weitergehenden Vortrags des Beklagten bedurfte es damit nicht. 15

Aus dem Vorgenannten ergibt sich zugleich, dass, soweit der (nicht nachgelassene) Schriftsatz der Klägerseite vom 05.10.2010 rechtlich neues Vorbringen enthielt, eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nach § 156 ZPO nicht geboten war.	16
Im Ergebnis sind die Kosten der Dichtigkeitsprüfung der Gasleitungen in Höhe von 62,50 € in der Abrechnung für den Abrechnungszeitraum 2007 wegen Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz nicht umlagefähig, so dass auch keine Nachforderung der Klägerin mehr besteht.	17
Mangels Berechtigung der Hauptforderung steht der Klägerin auch kein Anspruch auf Erstattung der als Nebenforderung geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu.	18
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.	19
Die Entscheidung über die Nichtzulassung der Berufung beruht auf § 511 Abs. 4 ZPO.	20
Die Rechtssache ist weder von grundsätzlicher Bedeutung, noch war eine Entscheidung des Berufungsgerichtes zur Fortbildung des Rechtes oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Die vorliegende Entscheidung steht im Einklang mit der bisher zur Frage der Wirtschaftlichkeit von Gasdichtigkeitsprüfungen ergangenen Rspr. des AG Köln (vgl. AG Köln, Urt. v. 17.06.2008 – 223 C 260/07, WuM 2010, 384; AG Köln, Beschl. v. 30.10.2008 – 222 C 380/08). Die seitens der Klägerin mit Schriftsatz vom 05.10.2010 zitierte Entscheidung des BGH vom 11.08.2010 (VIII ZR 45/10) ist hingegen nicht einschlägig. Denn dort hat der BGH lediglich im Hinblick auf die Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast des Wohnungsmieters für Mehrkosten der Gewerbenutzung in einem gemischt genutzten Objekt festgestellt, dass der pauschale Hinweis des Mieters auf die in einem <i>Betriebskostenspiegel</i> ausgewiesenen (geringeren) Durchschnittskosten nicht ausreicht, um die Erforderlichkeit eines Vorwegabzugs der auf die Gewerbeinheit entfallenden Kosten zu begründen. Die Relevanz dieser Entscheidung vom 11.08.2010 für die Reichweite der Darlegungs- und Beweislast des Mieters für den vorliegend geltend gemachten Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei der Umlage von Kosten der Gasdichtigkeitsprüfung unter Bezugnahme auf die Vorgaben der Technischen Regeln für Gas-Installationen ist weder dargetan noch sonst ersichtlich.	21
Der Streitwert wird auf <u>62,50 €</u> festgesetzt.	22