
Datum: 29.08.2002
Gericht: Amtsgericht Siegburg
Spruchkörper: 9. Zivilabteilung
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 C 146/02
ECLI: ECLI:DE:AGSU1:2002:0829.9C146.02.00

Sachgebiet: Rechtspflege und Gerichtsverfahrensrecht

Tenor:

- 1.) Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 178,72 € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz aus 149,76 € seit dem 22.03.2002 und aus weiteren 28,96 € seit dem 08.07.2002 zu zahlen. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.
- 2.) Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
- 3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- 4.) Streitwert: 330,39 €

ohne Tatbestand gemäß § 313 a Abs. 1 zpo

1

Entscheidungsgründe:

2

3

Die Klage ist zulässig aber nur teilweise begründet.

Die Klägerin hat zunächst einen Anspruch auf Ersatz der Schlüsseldienstkosten in Höhe von 98,99 € gemäß § 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB n. F.. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme, insbesondere den glaubhaften Aussagen der Zeugen H und I, ist davon auszugehen, dass am 05.02.2002 nach Rückkehr der Klägerin von einem Klinikbesuch das Schloss ihrer Wohnungstür mit Klebstoff derart verklebt war, das ein Öffnen der Tür mit dem Schlüssel nicht mehr möglich war. Dabei handelt es sich um einen Mangel der Mietsache, der im Rahmen der Instandhaltungspflicht der Beklagten gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB von dieser zu beseitigen war, auch wenn der Mangel von einem Dritten verursacht worden ist. Die Beklagte befand sich auch mit der Mangelbeseitigung in Verzug, da sie diese auf die telefonische Anfrage der Klägerin hin verweigerte. Die Kosten der daraufhin berechtigterweise von der Klägerin veranlassten Ersatzvornahme belaufen sich ausweislich der Rechnung des Schlüsselnotdienstes L vom 05.02.2002 auf 98,99 €. Dass dieser Betrag von der Klägerin bereits bezahlt ist, ergibt sich aus der Quittierung des Erhalts des Rechnungsbetrages auf dieser Rechnung. Ob die Schadensbeseitigung, wie die Beklagte meint, auch mit geringeren Kosten möglich gewesen wäre, kann dahin stehen. Der Klägerin wäre insoweit nämlich jedenfalls kein Mitverschulden i. S. des § 254 BGB anzulasten. Ihr blieb vielmehr nach der Weigerung der Beklagten zur Mangelbeseitigung nichts anderes übrig, als eine Fachfirma als Schlüsselnotdienst in Anspruch zu nehmen. 4

Die Klägerin hat ferner einen Anspruch auf Erstattung der ihr mit der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2000 in Rechnung gestellten anteiligen Kosten für eine Kanalreinigung in Höhe von 99,29 DM = 50,77 €. Die Umlage dieser Kanalreinigung und insbesondere die anteilmäßige Belastung der Klägerin ist nämlich zu unrecht erfolgt, da die Verursachung der durch unsachgemäßen Gebrauch entstandenen Rohrverstopfung unklar geblieben ist und insbesondere nicht der Klägerin zuzuordnen war. Es handelt sich insoweit um die Beseitigung eines von einem Dritten verursachten Schadens an der Mietsache, die gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB in den Rahmen der Instandhaltungsverpflichtung der Beklagten als Vermieterin fällt und nicht als allgemeine Betriebskosten umgelegt werden kann. 5

Die Klägerin hat ferner einen Anspruch auf Erstattung der hälftigen ihr in der Nebenkostenabrechnung 2000 berechneten Hausmeisterkosten in Höhe von 28,96 € (= 56,64 DM). Die Umlage der Hauswartkosten waren nämlich gemäß § 4 Abs. 4 n) des Mietvertrages in Verbindung mit Nr. 14 der Anlage 3 zu § 27 2. Berechnungsverordnung nur insoweit gerechtfertigt, als es sich nicht um Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten handelt. Nach der Aussage des Zeugen C und dem von diesem im Termin vorgelegten Hauswartvertrag vom 01. bzw. 04.01.1999 handelt es sich aber bei den diesem obliegenden Kontrollaufgaben in etwa zur Hälfte um zum Bereich der Verwaltung gehörende Aufsicht und Kontrolltätigkeiten (vgl. zur Abgrenzung und insoweit zulässigen Schätzung etwa Schmidt/Futterer, 7. Auflage, § 546 BGB, RNr. 80, 146; LG Köln ZMR 1992, 115, LG München, WM 2000, 258). 6

Dagegen hat die Klägerin jedenfalls noch keinen Zahlungsanspruch auf Erstattung der ihr in der Betriebskostenabrechnung 2000 in Rechnung gestellten monatlichen Antennengebühr von 12 x 20,00 DM = 240,00 DM = 122,71 €. Zwar ist aufgrund der insoweit widersprüchlichen Anhaltspunkte in der Nebenkostenregelung gemäß § 4 Abs. 1, 4, 5 und 6 des Mietvertrages, da insoweit Zweifel in Form von Unklarheiten zu Lasten der Beklagten als Ersteller der Urkunde gehen, nicht davon auszugehen, das für diese Betriebskostenposition eine eigene nicht abzurechnende Pauschale vereinbart worden ist, sondern das auch bzgl. 7

dieser Betriebskostenposition wie bzgl. aller anderen eine monatliche Vorauszahlung vereinbart worden ist und eine jährliche

Abrechnung nach tatsächlichem Kostenanfall zu erfolgen hat. Lediglich die jeweilige monatliche Vorauszahlung wie auch der Umlageschlüssel sind insoweit mit "20,00 DM netto" bzw. "je Einheit" festgelegt, wie es auch etwa bzgl. der Müllkosten unstreitig ist. Gleichwohl hat die Klägerin insoweit noch keinen Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen, da bzgl. dieser 8

Betriebskostenposition im Hinblick auf den Streit der Parteien über deren Qualifizierung tatsächlich noch überhaupt keine Abrechnung der tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt ist. Der Klägerin steht daher insoweit lediglich ein Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung auch dieser Betriebskostenposition und spätere Auszahlung eines sich dabei etwa ergebenden Guthabens zu (vgl. OLG Hamm, WM 98, 476 ff., Schmidt/Futterer, § 546 BGB, RNr. 202). 9

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 708 Ziff. 11, 713 ZPO. 10

Die Berufung wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 511 Abs. 4 ZPO n. F. nicht Vorliegen. Insbesondere hat die Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung, da sie allein die Auslegung des hier konkret einschließlich der handschriftlichen Änderungen abgeschlossenen Einzelmietvertrages betrifft. Selbst wenn die Beklagte in derselben oder ähnlichen Weise noch andere Mietverträge abgeschlossen haben sollte, geht die Bedeutung des Rechtsstreits nicht über das insoweit persönliche und wirtschaftliche Interesse der Beklagten hinaus. 11