
Datum: 07.09.2010
Gericht: Amtsgericht Lüdenscheid
Spruchkörper: 95. Zivilkammer des Amtsgerichts
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 95 C 305/09
ECLI: ECLI:DE:AGLUED:2010:0907.95C305.09.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand: 1

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 12.03.2007 vermietete die Klägerin der Beklagten eine 2
Wohnung im Erdgeschoss des Hauses C xx in M. Im Mietvertrag, wegen dessen Einzelheiten
auf Blatt 13 ff. der Akten verwiesen wird, war – bei monatlichen Vorauszahlungen - eine
Umlage der Betriebskosten auf die Beklagte vereinbart.

Die – preisgebundene – Wohnung hat eine Fläche von 57 Quadratmetern. 3

Am 27.05.2009 übersandte die Klägerin der Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das 4
Jahr 2008. Daraus ergab sich bei einem Betriebskostenanteil der Beklagten von 3.233,05
EUR und Vorauszahlungen von 1.725,60 EUR eine Nachzahlung von 1.507,45 EUR. In dem
Betriebskostenanteil von 3.233,05 EUR sind Heizkosten in Höhe von 2.053,37 EUR
(einschließlich Umlageausfallwagnis) enthalten.

Wegen der Einzelheiten wird auf die von der Klägerin vorgelegte Abschrift der 5
Betriebskostenabrechnung (Bl. 20 ff. d. A.) Bezug genommen.

Die Heizkosten ergeben sich aus der von U erstellten Heizkostenabrechnung (Bl. 23 d. A.). 6
Die dieser Abrechnung zugrunde liegenden Ablesungen fanden in der Wohnung des

Beklagten am 28.01. und 02.12.2008 statt. Auf die von der Klägerin mit Schriftsatz vom 18.01.2010 (Bl. 50 d. A.) überreichten Ableseprotokolle wird verwiesen.

Mit Schreiben vom 08.07.2009 beanstandete die Beklagte, vertreten durch den Mieterverein, die Abrechnung (Bl. 30 d. A.) unter anderem mit der Begründung, dass die Heizkosten im Hinblick auf die Größe der Wohnung nicht nachvollziehbar seien. 7

Die Klägerin behauptet, der Verbrauch der Beklagten sei richtig festgestellt worden. Die Messgeräte seien in Ordnung und auch richtig abgelesen worden. Der erhöhte Verbrauch lasse sich möglicherweise dadurch erklären, dass die Beklagte ein Kleinkind habe und aufgrund ihrer italienischen Abstammung ein gesteigertes Wärmebedürfnis besitze. Ferner habe der Zeuge T bei einer Ortsbegehung im Herbst 2008 im Wohnzimmer saunaähnliche Temperaturen festgestellt. 8

Mit der Klage macht die Klägerin die Forderung aus der Betriebskostenabrechnung abzüglich eines Guthabens der Beklagten in Höhe von 0,96 EUR geltend, das sind 1.506,49 EUR. 9

Sie beantragt, 10

die Beklagte zu verurteilen, an sie 1.506,49 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt, 12

die Klage abzuweisen. 13

Sie behauptet, die Heizkostenabrechnung könne nicht richtig sein. Nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes hätten die durchschnittlichen Heizkosten im Jahre 2007 in Deutschland 0,77 EUR pro Quadratmeter und Monat betragen. Für das etwas rauere Lüdenscheider Klima dürften die Durchschnittskosten zwischen 1,30 und 1,50 EUR liegen. Die Klägerin mache jedoch 2,89 EUR pro Quadratmeter geltend. Im Jahre 2007 sei der Verbrauch noch deutlich niedriger gewesen, wie sich aus der Abrechnung für 2007 ergebe (Bl. 47 d. A.). 14

Darüber hinaus sei in der Wohnung – bauseitig bedingter – Schimmel aufgetreten, wie sich auf den vorgelegten Fotos (Bl. 39 d. A.) erkennen lasse. Das führe zu einer Minderung der Miete. Außerdem argumentiere die Klägerin widersprüchlich, wenn sie, was den Schimmel betreffe, ihr, der Beklagten, vorwerfe, nicht richtig geheizt und gelüftet zu haben, bei der Betriebskostenabrechnung jedoch ihr unterstelle, übermäßig zu heizen. 15

Das Gericht hat die Klägerin darauf hingewiesen, dass sich die Frage, ob die Heizkosten der Beklagten zuzurechnen seien, voraussichtlich nur durch ein Sachverständigengutachten klären lasse und dass ein solches Gutachten wegen der damit verbundenen Kosten nur auf Antrag der beweispflichtigen Partei, nämlich der Klägerin, eingeholt werden solle. Einen solchen Beweisantrag hat die Klägerin ausdrücklich nicht gestellt. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf eine Betriebskostennachzahlung für das Jahr 2008. 18

Es steht nicht fest, dass und in welcher Höhe die Beklagte verpflichtet ist, sich an den Heizkosten zu beteiligen. Der Vermieter kann auf den Mieter nur solche Betriebskosten 19

umlegen, die den Mietern zuzurechnen sind. Für eine Zurechnung genügt es in der Regel, dass der Vermieter den Verbrauch anhand der Ablesewerte geeichter Messgeräte nachweist. Das gilt jedoch dann nicht, wenn der sich daraus ergebende Verbrauch derart hoch ist, dass er nicht plausibel ist. Dann muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass der Verbrauch dennoch vom Mieter zu vertreten ist und insbesondere eine Ursache aus seinem, des Vermieters, Verantwortungsbereich ausscheidet (im Einzelnen siehe Wall im Juris - Praxisreport 2/2008, Anmerkung 3, und Weitemeyer im Staudinger, Neubearbeitung 2006, § 556 BGB, Rdnr. 96, jeweils mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen).

Der sich aus den Messungen der Firma U ergebende Verbrauch der Beklagten ist jenseits jeder Plausibilität. Auf der Grundlage der von der Klägerin behaupteten Ablesewerte entfallen auf die Wohnung der Beklagten für den Zeitraum 28.01. - 02.12.2008 Heizkosten in Höhe von 2.013,11 EUR. Das sind selbst dann, wenn man die Tatsache, dass die Ablesetermine in der Wohnung der Beklagten nur etwa zehn Monate auseinander lagen, vernachlässigt, bei einer Wohnungsgröße von 57 m² 2,94 Euro pro Quadratmeter und Monat. 20

Ein solcher Verbrauch liegt weit oberhalb des durchschnittlichen Heizkostenverbrauchs. Dabei kommt es auf die Aussagekraft des Heizkostenspiegels des Deutschen Mieterbundes nicht an. Nach eigenen Angaben der Klägerin lagen die durchschnittlichen Kosten der Fernwärmelieferung im Jahre 2008 im Wohnungsbestand der Klägerin zwischen 1,00 EUR und 1,50 EUR. Der behauptete Verbrauch der Beklagten ist damit rund doppelt so hoch wie der obere der von der Klägerin angegebenen Durchschnittswerte. Das ist nicht plausibel. Wo genau die Toleranzgrenze zu ziehen ist, mag dahinstehen. Jedenfalls ist sie hier überschritten. 21

Einen nachvollziehbaren Grund dafür, dass die Beklagte Heizkosten in Höhe von 2,94 EUR verursacht haben kann, hat die Klägerin nicht vorgetragen. "Saunaähnliche Temperaturen" an einem Tag im Herbst und das Vorhandensein eines Kleinkindes können eine derart hohe Abweichung nicht erklären. Das Gleiche gilt für den Hinweis der Klägerin auf die italienische Abstammung der Beklagten. Es gibt ersichtlich keinen Erfahrungssatz, dass Menschen südlicher Abstammung stärker heizen als andere Lüdenscheider Mieter. Zudem dürften unter den Mietern der Klägerin nicht wenige sein, die aus wärmeren Regionen stammen als M und deren Verbrauch bereits in den Durchschnittswert eingeflossen ist. 22

Dem Beweisantritt der Klägerin auf Vernehmung des Zeugen T (Schriftsatz vom 12.07.2010) muss aus diesem Grunde nicht entsprochen werden. 23

Es besteht auch kein Anlass, gemäß § 144 ZPO von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einzuholen. Dabei mag dahinstehen, ob die Klägerin ihrer Darlegungslast genügt hat. Auch wenn man unterstellt, dass die Klägerin mangels eigener technischer Kenntnisse nicht mehr vortragen muss, als das, was sie vorgetragen hat, so hält es das Gericht im vorliegenden Fall wegen der mit der Begutachtung verbundenden erheblichen Kosten jedenfalls nicht für angemessen, ohne Antrag der beweispflichtigen Partei, das heißt der Klägerin, einen Sachverständigen einzuschalten. Einen solchen Antrag hat die Klägerin ausdrücklich nicht gestellt. 24

Da die von der Beklagten geleisteten Vorauszahlungen in Höhe von 1.725,60 EUR die Summe der Betriebskosten (im engeren Sinne) und der Müllabfuhrkosten übersteigt, ergibt sich, wenn man die Heizkosten aus der Abrechnung herausrechnet, keine Nachzahlung, sondern ein Guthaben der Beklagten. 25

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11 und 711 ZPO.

