



2 C 1668/08

Kopie an Mdt.: Stellungn.	WV:
EINGEGANGEN	
14. JAN. 2009 <i>W</i>	
Anwaltskanzlei Ochsmann Zwickau	
Kopie an Mdt.: Kernstellen.	Kopie an Mdt.: Zahlung.
<i>W</i>	
ZJA	

Verkündet am 09.01.2009
gez.
Beyerlein, JAng
als Urkundsbeamte
der Geschäftsstelle

IM NAMEN DES VOLKES

In Sachen

1. _____ -Kläger-

2. _____ -Klägerin-

zu Nr. 1 bis Nr. 2:
Prozessbevollmächtigte:

gegen

_____ -Beklagter-

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Ochsmann, Max-Pechstein-Straße 77, 08056
Zwickau - 08/197 -

wegen Forderung

...

erlässt das Amtsgericht Zwickau

durch die Richterin am Amtsgericht Nagel

aufgrund mündlicher Verhandlung vom **18.12.2008** folgendes

Endurteil

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Mitgläubiger 89,96 EUR vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten zu zahlen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 105 % des aufgrund des Urteils für die Kläger vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 105 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.
Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 105 % des aufgrund des Urteils für den Beklagten vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 105 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.
5. Die Berufung wird zugelassen.

Streitwertbeschluss

Der Streitwert wird auf 92,30 EUR festgesetzt.

...

T a t b e s t a n d :

Die Kläger begehren eine Nachzahlung auf abgerechnete Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.05.2006 bis 30.04.2007.

Die Abrechnung endete mit einem Betrag in Höhe von 558,59 EUR. In diesem Betrag waren 17,85 EUR Nutzerwechselkosten enthalten, die die Kläger nicht mehr weiter verfolgen. Der Beklagte hat Widerspruch eingelegt, wegen der Wasserkosten. Nach einer anwaltlichen Mahnung vom 28.05.2008 bezahlte der Beklagte einen Betrag in Höhe von 448,44 EUR am 10.06.2008.

Die Kläger tragen vor, dass sie nicht verpflichtet seien, die der Höhe nach unstrittigen Gesamtwasserkosten getrennt nach Grund- und Verbrauchskosten abzurechnen. Durch die Einführung des geltenden Tarifs der Wasserwerke Zwickau zum 01.01.2005 falle die Grundgebühr je nach anzuwendenden Tarif und konkreten Verbrauch unterschiedlich hoch aus. Dies gelte auch für den Verbrauchspreis. In den Grundkosten seien bereits Verbrauchskosten enthalten. Unabhängig davon, würde keine Benachteiligung der Mieter vorliegen.

...

Die Kläger beantragen:

1.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger als Gesamtgläubiger einen Betrag in Höhe von 92,30 EUR zuzüglich einer Verzinsung in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 540,74 EUR vom 14.03.2008 bis 10.06.2008 und aus 92,30 EUR seit dem 11.06.2008 zu zahlen.

2.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 89,86 EUR zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte trägt vor, dass die in die Abrechnung eingestellten Kosten der Versorgung mit Wasser und Abwasser zwischen verbrauchsunabhängigen Grundkosten und verbrauchsabhängigen Kosten getrennt werden müssen und erstere nach dem Anteil des Beklagten an der Gesamtgrundfläche und letztere nach dem Anteil an dem gemessenen Verbrauch umzulegen seien. Dies sei im vorliegenden Fall schon deshalb erforderlich, weil es Leerstand gab. Außerdem ergebe sich die Trennung aus dem Gesetz.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Die Klage ist zulässig, aber nur hinsichtlich der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten begründet.

Der unstreitige Betrag von 448,44 EUR wurde vom Beklagten erst gezahlt, nachdem er eine Mahnung vom klägerischen Anwalt erhalten hatte. Die geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten waren daher zuzusprechen.

Ein weiterer Nachzahlungsbetrag steht den Klägern nicht zu. Im vorliegenden Fall gab es Leerstand in der Wohnung Nr. 4 im Mai 2006 und in der Wohnung Nr. 5 in den Monaten Juli bis September 2006. Fallen in einer Betriebskostenart die Grundkosten bzw. nicht verbrauchsabhängigen Kosten mit Verbrauchskosten zusammen, sind diese Kostenanteile zu trennen und die nicht verbrauchsabhängigen Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten umzulegen. Nur so kann der Leerstand angemessen berücksichtigt werden. Leerstehende Wohnungen gehen zu Lasten des Vermieters (vgl. Schmidt/Futterer Mietrecht, 9. Auflage, § 556 a Rdnr. 50 ff; LG Zwickau, Urteil vom 24.08.2006, Aktenzeichen: 6 S 651/06).

Außerdem ist die Regelung von § 556 a Abs. 1 BGB zu beachten: "Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt."

§ 5 Abs. 2 des streitgegenständlichen Mietvertrags enthält folgende Vereinbarung: "Soweit die Kosten nicht im Einzelnen gesondert erfasst oder berechnet werden, erfolgt die Umlage der Kosten auf die Mieter ohne Rücksicht auf den Umfang der Inanspruchnahme nach der vereinbarten Wohn-/Nutz-/Heizfläche oder dem Miteigentumsanteil des Vermieters."

Eine gesonderte Regelung zu den Wasserkosten enthält der Mietvertrag nicht. Die gesetzliche Regelung führt deshalb dazu, dass im vorliegendem Fall die Wasserkosten nach Grundkosten und Verbrauchskosten aufgeteilt werden müssen und die Grundkosten nach Wohnfläche umgelegt werden müssen und die Verbrauchskosten nach Verbrauch. Eine Trennung von Grundkosten und Verbrauchskosten ist auch bei den Tarifen der Wasserwerke Zwickau möglich. Die Abrechnung hat mangels andersweitiger Vereinbarungen nach dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Umlageschlüssel zu erfolgen. Ein einseitiges Bestimmungsrecht des Vermieters über die Wahl des Umlageschlüssels besteht seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes vom 01.09.2001 nicht mehr.

Legt man die Wasserkosten nach dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Umlageschlüssel um, führt dies dazu, dass der Beklagte weniger Wasserkosten bezahlen muss, als von den Klägern errechnet. Deshalb war die Klage hinsichtlich des noch geltend gemachten Nachzahlungsbetrags abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Rechtsanwaltskosten haben keinen Einfluss auf den Streitwert und würden im Übrigen auch nicht zu einem Gebührensprung führen.

...

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Berufung wurde zugelassen wegen der grundsätzlichen Problematik, wann bei der Abrechnung von Wasserkosten eine Trennung von Grundkosten und Verbrauchskosten erforderlich ist.

gez. Nagel
Richterin am Amtsgericht

Der Gleichlaut vorstehender
Ausfertigung mit der Urschrift
wird hiermit bestätigt.

Zwickau, den 12.01.2009

Geschäftsstelle des Amtsgerichts

Beyerlein, JAng
Urundsbeamte

