

Ausfertigung
2 C 528/09

Verkündet am 08.01.2010

Laue, Justizangestellte

als Urkundsbeamter/in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts



08.01.2010

Amtsgericht Husum

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

WGNorden Asset GmbH & Co. KG
vertreten durch: WGNorden GmbH, diese vertr. d. die GF Günter Baer, Marc Sahling
Schoßstraße 14, 22041 Hamburg

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte(r): Rechtsanwälte CURANT
Schoßstraße 42, 12165 Berlin

gegen

Heinz Koch
Friesenstraße 3, 25813 Husum

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigte(r): Rechtsanwalt Olaf Thomsen
Markt 5, 25813 Husum

hat das Amtsgericht Husum auf die mündliche Verhandlung vom 04.12.2009
durch die Richterin am Amtsgericht Sebening am 08.01.2010 für **Recht** erkannt:

**Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 113,51 € nebst Zinsen
in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit
dem 04.06.2009 zu zahlen.**

**Die Beklagte wird weiter verurteilt, an die Klägerin weitere 46,41 €
nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz
seit dem 04.06.2009 zu zahlen.**

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 ZPO abgesehen)

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung von 113,51 € auf Nebenkosten gemäß §§ 535, 565 BGB i.V.m. dem zu Grunde liegenden Mietvertrag gegen den Beklagten zu. Die Parteien haben unstreitig einen Mietvertrag über die Wohnung Nr. 5261000223000309 im Hause Friesenstraße 3 in Husum geschlossen. Gemäß Ziffer 3 der allgemeinen Vertragsbestimmungen hatte der Beklagte monatlich im Voraus eine Nebenkostenvorauszahlung zu erbringen. Die Klägerin hat über die Nebenkosten im Abrechnungszeitraum vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007 abgerechnet mit einem Nachzahlungsbetrag zu Lasten des Beklagten von 113,51 €. Dieser entfällt auf die Hauswartkosten, die Kosten der Gasdichtigkeitsprüfung und die Versicherungskosten.

Nach Ziffer 3 des Mietvertrages Abs. 3 Ziffer a) gehört zu den allgemeinen Betriebskosten auch die Sachversicherung. Soweit der Vermieter zur Einbeziehung des Betriebskostenkataloges auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen hat, ist es nicht erforderlich, dass im einzelnen Mietverhältnis tatsächlich alle anfallenden Versicherungsarten bezeichnet werden. Darin ist der Verweis Nr. 13, d.h. sämtliche umlagefähigen Sach- und Haftpflichtversicherungen, eingeschlossen.

Bei den hier streitigen Versicherungskosten handelt es sich um die Glasversicherung, die den Glasbruch aus jeder Ursache abdeckt. Der Beklagte ist insoweit der Auffassung, dass es sich bei der Glasversicherung um eine Spezial- und nicht um eine Sachversicherung handelt und deswegen die Kosten auch im Hinblick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 BGB nicht erstattungsfähig seien. Mit diesem Einwand kann der Beklagte nicht durchdringen. Nach § 2 Betriebskostenverordnung Nr. 13 sind die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung abrechenbar. Dazu gehört auch die Glasversicherung, da diese ausdrücklich dort aufgeführt ist. Bei den ausdrücklich namentlich aufgezählten Versicherungen nach der Betriebskostenverordnung bestehen insoweit hier keine Anhaltspunkte dafür, warum es sich um eine nicht abrechenbare Spezialversicherung handeln soll. Dazu ist auch von Beklagtenseite nichts weiter vorgetragen.

Der Beklagte kann auch nicht einwenden, dass die Gasdichtigkeitsprüfung unwirtschaftlich bzw. unangemessen hoch sei. Unstreitig wird die Gasdichtigkeitsprüfung turnusmäßig alle 2 Jahre durchgeführt. Dabei gehört zum Wirtschaftlichkeitsgebot insbesondere, dass der Vermieter nicht mehr als die vertraglich geschuldeten oder verkehrüblichen Leistungen erbringt. Dazu gehört durchaus, dass er keine unüblich kurzen Wartungsintervalle von technischen Einrichtungen vornimmt. Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz liegt jedoch dann nicht vor, wenn ein Vermieter diejenigen Maßnahmen durchführt, die nach den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften vorgeschrieben oder empfohlen werden. Hier sind maßgebend die technischen Regeln für Gasinstallationen (TRGI). Dabei ist zu berücksichtigen, dass seit 2008 die Leitungsanlagen jährlich einer Sichtkontrolle zu unterziehen sind. Insoweit kann die zuvor turnusmäßig durchgeführte zweijährige Überprüfungspflicht dem Vermieter hier vorliegend nicht angelastet werden. Es handelte sich dabei unstreitig nicht um die Dichtigkeits- und Gebrauchsfähigkeitsprüfung, die alle 12 Jahre durch schaum bildende Mittel unter Betriebsdruck durchzuführen ist. Es geht hier nur um die Kosten für die Sichtprüfung. Die Klägerin ist berechtigt, auf Grund der Vereinbarung über die Übernahme der Betriebskosten von dem Kläger die anteiligen Kosten für die Dichtigkeitsprüfung zu fordern. Diese Kosten sind Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung zu § 27 Abs. 1 Satz 2 der zweiten Berechnungsverordnung. In § 2 Betriebskostenverordnung folgt eine konkrete Aufstellung

der Betriebskosten. Unter Nr. 4 a, 4 d, 5 a, 5 c und 6 werden die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebssicherheit für zentrale Heizungsanlagen, Etagenheizung, Gaseinzelfeuerstätten, zentrale Warmwasserversorgungsanlagen, Warmwassergeräte und verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen aufgeführt. Eine solche Prüfung umfasst notwendigerweise auch die Zuleitungen. Es liegt auf der Hand, dass Gasdichtigkeitsprüfungen der Prüfung der Betriebssicherheit von Gasleitungen dienen. Insoweit gehören die streitigen Kosten für die Gasdichtigkeitsprüfung zu den umlegbaren Kosten, hier der Prüfung über die Betriebssicherheit, die davon abhängig ist, dass die entsprechenden Gasleitungen innerhalb des Hauses bzw. der Wohnung dicht sind.

Umlagefähig sind auch die Personalkosten der vom Vermieter beschäftigten Hausmeister. Darunter sind grundsätzlich der Arbeitslohn und die Lohnnebenkosten und die zusätzlichen Kosten aus einer Krankheits- und Urlaubsvertretung zu verstehen. Es kann auch hier nicht beanstandet werden, wenn nunmehr Hausmeister vollberuflich und nicht mehr nebenberuflich beschäftigt werden. Dass hier weitere Kosten in Rechnung gestellt werden hat der Beklagte nicht substantiiert dargelegt.

Der Zinsanspruch ist begründet aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB i.V.m. § 696 Abs. 3 ZPO. Der Mahnbescheid ist dem Beklagten am 03.06.2009 zugestellt worden. Am 16.06.2009 ist die Abgabe des Amtsgericht Hamburg als Mahngericht an das Amtsgericht Husum erfolgt.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren als Verzögerungsschaden wegen Verzuges gem. §§ 280 Abs. 1 und 3, 286 Abs. 1 BGB zu. Der Beklagte befand sich aufgrund des klägerischen Mahnschreibens vom 17.12.2008 bereits bei Einschaltung der klägerischen Prozessbevollmächtigten im Januar 2009 in Verzug. Der Zinsanspruch ist begründet aus §§ 291, 288 Abs. 1 BGB i.V.m. § 696 Abs. 3 ZPO.

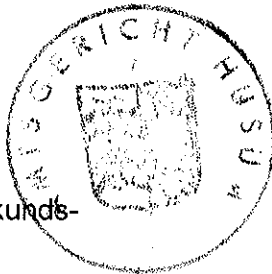
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Sebening

Ausgefertigt am 01.03.2010

Laue, Justizangestellte als Urkunds-
beamtin der Geschäftsstelle





**Amtsgeschichte
Husum**

03. MRZ. 2010

Amtsgeschichte Husum, Postfach 11 10, 25801 Husum

CURANT Rechtsanwälte
Schoßstraße 42
12165 Berlin

Ihr Zeichen: **010741-2009/001:00.0.1**
Aktenzeichen: **2 C 528/09**
Auskunft erteilt: Frau Laue
Telefon: 04841/693-184
Telefax: 04841/693-100
Datum: 1.3.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Rechtsstreit

WGNorden Asset GmbH & Co. KG
vertreten durch: WGNorden GmbH,
diese vertr. d. die GF Günter Baer,
Marc Sahling

./.

Heinz Koch

Rechtsanwalt Olaf Thomsen

Rechtsanwälte CURANT

erhalten Sie anliegende Urteilsausfertigung/en zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Laue, Justizangestellte