

Amtsgericht Neubrandenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 556 BGB, 2 Abs. 1 EichG

- 1. Zwar ist der Vermieter zur verbrauchsabhängigen Abrechnung über Wasserkosten auch dann berechtigt, wenn die Eichfrist für Wasserzähler abgelaufen ist. Insofern muss er aber nachweisen, dass die Zähler noch ordnungsgemäß funktionieren.**
- 2. Soweit der Vermieter Sachverständigenbeweis anbietet, ist es nicht Aufgabe des Gerichts, den späteren Nachweis für die Richtigkeit einer fehlerhaften Erhebung der Messdaten zu erbringen. Der Vermieter hat bereits bei Abrechnung der Betriebskosten durch geeignete Unterlagen deren Prüffähigkeit zu gewährleisten. Dazu gehört auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Datenerfassung.**
- 3. Wurde die Eichfrist der Zähler um nahezu 10 Jahre überschritten, also fast das Doppelte der ursprünglich vorgesehenen Eichfrist, kann bei der Verwendung derartiger Zähler, die seit fast 15 Jahren unbetreut bleiben, nicht davon ausgegangen werden, dass der darüber abgerechnete Verbrauch tatsächlich richtig erfasst ist. Es besteht vielmehr die Gefahr von Abweichungen des Zählergebnisses vom tatsächlichen Verbrauch, sodass die Zählergebnisse auch nicht im Wege der Schätzung verwertet werden können**

AG Neubrandenburg, Urteil vom 06.11.2009; Az.: 5 C 130/09

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO verzichtet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten keine Nachzahlung von Betriebskosten aus der Abrechnung vom 15.09.2008 zu (§ 535 Abs. 2 BGB), da die Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum vom 01.06.2007 bis 31.05.2008 nicht ordnungsgemäß erstellt worden ist.

Der Beklagte wendet sich gegen die Abrechnung über Heizung, Warmwasser und Kaltwasser und trägt insbesondere vor, dass die letzte Eichung der Warmwasser- und Kaltwasserzähler im Jahr 1995 stattgefunden hat. Grundsätzlich liegt in der Verwendung nicht geeichter Wasserzähler ein Verstoß gegen § 2 Abs. 1 des Eichgesetzes. Sinn und Zweck des Eichgesetzes ist es, die Voraussetzungen für richtiges Messen zu schaffen (§ 1 Ziff.1). Im vorliegenden Fall liegt die letzte Eichung der Warmwasser- und Kaltwasserzähler unstrittig bereits 14 Jahre zurück.

Zwar ist der Vermieter zur verbrauchsabhängigen Abrechnung über Wasserkosten auch dann berechtigt, wenn die Eichfrist für Wasserzähler abgelaufen ist. Insofern muss er aber nachweisen, dass die Zähler noch ordnungsgemäß funktionieren (z.B. durch Vorlage entsprechender Befundprüfungen von staatlich anerkannten Prüfstellen für Wasserzähler). Diesen Beweis hat die Klägerin nicht erbracht. Die richtige Erfassung und Ermittlung der Verbrauchsdaten ist unverzichtbare Grundlage und Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung. Fest steht, dass die Verbrauchsdaten nicht ordnungsgemäß erfasst sind. Soweit die Klägerin dazu Sachverständigenbeweis anbietet, ist es nicht Aufgabe des Gerichts im vorliegenden Verfahren, den späteren Nachweis für die Richtigkeit einer fehlerhaften Erhebung der Messdaten zu erbringen. Der Vermieter hat bereits bei Abrechnung der Betriebskosten durch geeignete Unterlagen deren Prüffähigkeit zu gewährleisten. Dazu gehört auch der Nachweis der ordnungsgemäßen Datenerfassung.

Wasserzähler müssen alle 5 Jahre geeicht werden. Die Eichfrist der Zähler wurde somit inzwischen schon um nahezu 10 Jahre überschritten, also fast das Doppelte der ursprünglich vorgesehenen Eichfrist. Entgegen der Auffassung der Klägerin kann bei der Verwendung derartiger Zähler, die seit fast 15 Jahren unbetreut bleiben, nicht davon ausgegangen werden, dass der darüber abgerechnete Verbrauch tatsächlich richtig erfasst ist. Es besteht vielmehr die Gefahr von Abweichungen des Zählergebnisses vom tatsächlichen Verbrauch, sodass die Zählergebnisse auch nicht im Wege der Schätzung verwertet werden können. Soweit die Klägerin hierzu auf die Abrechnung der Firma B. verweist, ist dies unbeachtlich. Zum einen ist die Firma B. für die Eichung der Zähler nicht verantwortlich. Letztlich kann sie auch nur die Zahlen im Ergebnis der Berechnung verwenden, die ihr vom Vermieter bzw. dessen Zählanlagen übermittelt werden.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass die Kaltwasserkosten in Höhe von 228,85 und der Anteil Verbrauchskosten für Warmwasser in Höhe von 73,22 über Wasserzähler erfasst wurden. Die Gesamtsumme von 302,07 übersteigt bereits die Klagforderung. Bereits aus diesen Gründen ist es sachgerecht, die Klage abzuweisen, da davon auszugehen ist, dass die Positionen "Verbrauch Kaltwasser" und "Verbrauch Warmwasser" nicht ordnungsgemäß abgelesen und berechnet worden sind. Vor diesem Hintergrund wäre auch eine Verbrauchsschätzung mit dem Argument, dass der Beklagte einen gewissen Verbrauch gehabt haben wird, nicht sachgerecht.

Die Klägerin kann auch nicht mit dem Einwand gehört werden, dass die Gesamtverbräuche für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 und 01.01.2008 bis 31.12.2008 entsprechend der Abrechnungen der N.S. mit dem aus der Abrechnung der Firma B. für die Zeit vom 01.06.2007 bis 31.05.2008 angegebenen Gesamtverbrauch haben sollen. Selbst wenn der Gesamtverbrauch, bezogen auf das Gesamtobjekt, tatsächlich angefallen und berechnet worden ist, ergibt sich daraus nicht im Umkehrschluss, dass auch der Beklagte in Ermangelung

ordnungsgemäß funktionierender Zähler diesen Verbrauch gehabt hat. Im Übrigen hat der Beklagte unwidersprochen geblieben vorgetragen, dass die Heiz- und Wasserkosten 2004/2005: 309,49, 2005/2006: 210,76 und 2006/2007: 302,08 betragen haben. Nach der streitgegenständlichen Abrechnung werden nunmehr Kosten in Höhe von 548,54 abgerechnet. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Beklagte vom 26.10.2007 bis 23.01.2008, also ein größeren Teil der Heizperiode, ortsabwesend war, ist dieser unverhältnismäßig hohe Betrag nicht zu erklären.

Die Klägerin hat im Hinblick auf die obigen Ausführungen und daraus resultierende Klageabweisung auch keinen Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren.

Die Klage war daher mit dem Nebenentscheidungen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO abzuweisen.