



Amtsgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

15234 Frankfurt (Oder)

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

Wohnungs
die Herren

n durch den Vorstand,
15230 Frankfurt (Oder)

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

15230 Frankfurt (Oder)

hat das Amtsgericht Frankfurt (Oder) durch den Richter am Amtsgericht am 07.04.2022 mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren, nachdem diese Schriftsätze bis zum 10.03.2022 einreichen konnten, für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 1.005,45 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB seit dem 10.01.2021 zu zahlen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin ist Mieterin, die Beklagte Vermieterin einer Wohnung, belegen in der Straße in 15234 Frankfurt (Oder). Die Klägerin hielt sich in der Vergangenheit arbeitsbedingt relativ selten in ihrer Wohnung auf. Die Klägerin verbrauchte im Jahre 2016 1,930 m³, im Jahre 2017 1,097 m³ und im Jahre 2018 1,140 m³ Wasser. In Zeiten der Abwesenheit der Klägerin von ihrer Wohnung bemerkte eine Mieterin einer Wohnung unter der streitgegenständlichen belegen Wasserrauschen in der streitgegenständlichen Wohnung und benachrichtigte die Beklagte. Ein Havariedienst öffnete am 12.09.2019 in Abwesenheit der Klägerin deren Wohnung und stellte einen Defekt am Spülkasten, der zum unkontrollierten Ablauf von Wasser führte, fest und führte eine entsprechende Reparatur durch. Mit Schreiben vom 18.08.2020 wies die Klägerin die Beklagte darauf hin, für den durch den Defekt verursachten Wassermehrverbrauch nicht haften zu wollen. Mit Nebenkostenabrechnung vom 15.11.2020 für die Betriebskosten 2019 rechnete die Beklagte gegenüber der Klägerin für Wasserverbrauch 228,06 m³ ab. Diese Kosten wurden von der Klägerin an die Beklagte entrichtet.

Die Klägerin behauptet, der erhöhte Wasserverbrauch sei auf einen Defekt (Mietmangel) zurückzuführen, den die Beklagte zu vertreten habe. In Anbetracht der Vorjahresverbräuche (oben dargestellt für die Jahre 2016 bis 2018) seien die für den Wasserverbrauch für das Jahr 2019 abgerechneten 1.011,63 € überhöht, insbesondere weil sie ihr jahrelanges Nutzungsverhalten bezogen auf den Wasserverbrauch nicht geändert habe. Gemessen am früheren Wasserverbrauch verlangt sie mit vorstehender Klage Kosten für den ihr nicht anzulastenden Wasserverbrauch in Höhe von 1.005,45 € zurück und beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.005,45 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB seit dem 10.01.2021 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt Klageabweisung.

Sie bestreitet den erhöhten Wasserverbrauch durch den Defekt am Spülkasten. Auch bestreitet sie unverändertes Wasserverbrauchsverhalten seitens der Klägerin. Die Klägerin treffe auch die Pflicht, sorgsam mit dem Mietgegenstand umzugehen. Hierzu zähle auch, dass sie regelmäßig den Mietgegenstand überprüfen und eventuelle Mängel der Vermieterin melden müsse, sodass diese rechtzeitig in der Lage wäre, Gegenmaßnahmen anzubringen.

Auf das weitere schriftsätzliche Vorbringen der Parteien wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und auch begründet.

Der ausgerichtete Betrag steht der Klägerin gemäß § 812 ff BGB zu. Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass es in Abwesenheit der Klägerin in ihrer Wohnung zu einem Defekt am Spülkasten gekommen ist, der zu erhöhtem Wasserverbrauch geführt hat. Schließlich hat eine Nachbarin den Wasserablauf akustisch vernommen und die Vermieterin hierüber informiert, sodass diese den Havariedienst zum Einsatz bringen konnte. Das Gericht ist auch davon überzeugt, dass der Wassermehrverbrauch dem Spülkastendefekt geschuldet ist. Andere Anhaltspunkte ergeben sich vorliegend nicht. Denn kann der Mieter Umstände darlegen und ggf. beweisen, die es plausibel erscheinen lassen, dass der gemessene Verbrauch nicht auf seinem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache beruht, sondern auf einem Mietmangel oder einem nicht seiner Risikosphäre zugehörigen Umstand, muss der Vermieter diese Umstände ausräumen. Solche Umstände sind jedenfalls dann anzunehmen, wenn der gemessene Verbrauch im Vergleich zu dem Verbrauch in den vorigen Zeiten und in der späteren Zeit signifikant gestiegen ist, sich hierfür keine Erklärung finden lässt, die dem Mieter zurechenbar ist und sich diese Steigerung durch einen Mietmangel erklären lässt, der grundsätzlich in die Risikosphäre des Vermieters fällt (Amtsgericht Backnang; Az. 5 C 650/19). Solche Umstände sind hier gegeben, da der gemessene Verbrauch im Vergleich zu den Jahren davor exorbitant angestiegen ist. Die Beklagte hat im Ergebnis nicht dargelegt und bewiesen, dass dieser Mehrverbrauch der Klägerin anzulasten ist. Eine defekte Spülung ist der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen.

Auch hat die Klägerin keinerlei Sorgfaltspflichten bezogen auf den Mietgegenstand verletzt. Denn es steht nicht in der Verpflichtung der Klägerin, täglich oder in anderweitigen kürzeren Zeitabständen die Mietwohnung nach Mietmängeln zu untersuchen. Im Übrigen war der Beklagten die längerzeitige Abwesenheit der Klägerin auch durchaus bekannt, denn im Vorfeld wurde die Beklagte auf diesen Umstand hingewiesen und der Beklagten wurden auch Möglichkeiten insbesondere der telefonischen Kontaktaufnahme mit der Klägerin im Notfall mitgeteilt.

In einem derartigen Fall sind die umlagefähigen Betriebskosten zu schätzen. Das Gericht hat die Schätzung anhand des von der Klägerin vorgetragenen Vorverbrauchs in den Jahren 2016 bis 2018 vorgenommen und ist auf diesem Wege zur Begründetheit der Klage gekommen.

Die Zinsentscheidung ergeht aus dem Gesichtspunkt des Verzuges.

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 91 ZPO und die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit gemäß §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als **elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein **elektronisches Dokument**, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht