



**Landgericht Oldenburg, Urteil vom 10.10.2001, Az.
2 S 649/01**

Entscheidungsgründe:

Zutreffend ist das AG zu dem Ergebnis gelangt, dass der Kl. ein Anspruch auf Zahlung von 4828,80 DM zusteht (positive Vertragsverletzung des Mietvertrags i.V. mit § 242 BGB). Gem. § 3 des Mietvertrags beträgt der Mietzins monatlich 550 DM. Weiter heißt es dort: „Die anteiligen Betriebskosten werden erhoben in Form ... einer monatlichen Pauschale von 620 DM“. Handschriftlich daneben ist notiert „60,- Strom“ und „10,- Wasser“ sowie „Müll, Kanal“. Dies führt zu der Auslegung, dass eine Stromkostenpauschale und eine Wasserkostenpauschale von 60 bzw. 10 DM pro Monat vereinbart wurden. Abgesehen von einem eventuellen und jedenfalls unbeachtlichen Irrtum der Vermieterin dahin, dass dennoch jährlich über Strom und Wasser abgerechnet werden sollte, lag dieser Vereinbarung die gemeinsame Annahme zu Grunde, dass diese monatlichen Zahlungen von 60 bzw. 10 DM in etwa ausreichen würden und dass die Bekl. in etwa soviel Strom verbrauchen würde, wie es für eine Drei-Zimmer-Wohnung üblich ist. Dies war hier jedoch in keiner Weise der Fall. Die vom AG durchgeführte Beweisaufnahme hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Bekl. in der Zeit vom 1. 6. 1997 (abgelesener Zwischenzählerstand des vierstelligen Zählers in der Wohnung der Bekl.: 2504 kWh) bis zum 5. 4. 2000 (abgelesener Zwischenzählerstand in der Wohnung der Bekl.: 7337 kWh) 24833 kWh verbraucht hat (das AG hat in den Entscheidungsgründen versehentlich 34833 kWh genannt, bei der weiteren Berechnung jedoch die zutreffende Zahl von nur 24833 kWh zu Grunde gelegt).

Die Kl. hat anhand der vorgelegten Abrechnungen der EWE und auf Grund der Aussagen der vernommenen Zeugen den Beweis geführt, dass der Zwischenzähler in der Wohnung der Bekl. zweimal über „Null“ gegangen sein muss. Nur so lässt sich das Ergebnis der Abrechnungen der EWE vom 12. 10. 1998 für den Zeitraum 2. 10. 1997 bis 2. 10. 1998 und vom 3. 11. 1999 für den Zeitraum 3. 10. 1998 bis 12. 10. 1998 i.V. mit den Ableseergebnissen der weiteren, an den Hauptzähler angeschlossenen Wohnungen I, E und R erklären.

Zieht man von dem durch die EWE am 12. 10. 1998 ermittelten Verbrauch von 11837 kWh die verbrauchten kWh der Mitmieter ab, so verbleibt ein Verbrauch von 5861 kWh, welcher der Bekl. für den Zeitraum bis 2. 10. 1998 zuzurechnen ist. Zieht man von dem durch die EWE am 3. 11. 1999 ermittelten Verbrauch die verbrauchten kWh der Mitmieter ab, so verbleibt für die Bekl. für den Zeitraum bis 12. 10. 1999 ein Verbrauch von sogar 11385 kWh. In der Zeit vom 4. 11. 1999 bis 5. 4. 2000 hat die Bekl. weitere 7537 kWh verbraucht, insgesamt also 24833 kWh. Dies entspricht den bei der Bekl. abgelesenen Zählerständen, vorausgesetzt, dass der Zähler zweimal über „Null“ gegangen ist.

Gewisse Differenzen bei den Aussagen der Zeugen zu ihrem eigenen Verbrauch oder die Möglichkeit, dass auch der Stromverbrauch eines weiteren Raumes über den Hauptzähler lief, ändern an dem angenommenen Verbrauch der Bekl. nichts, da dieser Verbrauch anhand des Zählerstands der Wohnung der Bekl. ermittelt wurde.

Entgegen der Auffassung der Bekl. ist es auch rein rechnerisch möglich, über 10000 kWh im Jahr zu verbrauchen. Legt man z.B. einen stündlichen Verbrauch von 3000 Watt an 12 Stunden täglich und 364 Tagen im Jahr zu Grunde, so ergibt sich ein Verbrauch von 13104 kWh.

Der ermittelte Verbrauch von 24833 kWh verursacht bei einem durchschnittlichen Strompreis von 27,66 Pfennig pro kWh Kosten von 6868,80 DM. Abzüglich geleisteter 2040 DM schuldet die Bekl. noch 4828,80 DM. Diese Stromkosten entstanden in etwas mehr als 33 Monaten, so dass die durchschnittlichen Stromkosten bei ca. 208 DM pro Monat lagen.

Dieser Stromverbrauch liegt - wie das AG zutreffend ausführt - so weit über dem angenommenen Durchschnittsverbrauch von 60 DM, dass die Bekl. sich wegen § 242 BGB nicht auf die vereinbarte Pauschale berufen kann oder die Kl. auf § 2 MHRG verweisen kann. Worauf dieser hohe Verbrauch zurückzuführen ist, kann nur vermutet werden. Offenbar hat die Bekl. die Wohnung zum Teil mit Hilfe eines elektrischen Heizgerätes beheizt und nicht nur über die vorhandene Heizung, deren Kosten vom Mieter mit dem Versorger unmittelbar abzurechnen waren. Die Bekl. hat eingeräumt, einen Heizlüfter benutzt zu haben, im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 14. 9. 2001 bezweifelte sie allerdings die bis dahin unstreitige Leistung von 2000 Watt. Auch der Betrieb eines 500 Watt Halogenstrahlers mag zu dem hohen Stromverbrauch beigetragen haben. Hinzu kommt der übliche Verbrauch für Beleuchtung, Kochen usw. Auch das LG sieht den Beweis für den hohen Stromverbrauch für erbracht an, obwohl keiner der Zeugen z.B. beobachtet hat, dass der Zwischenzähler in der Wohnung der Bekl. tatsächlich über Null gegangen ist. Die Bekl. hat der Kl. nicht gestattet, den Zwischenzähler in ihrer Wohnung abzulesen. Als die Kl. ablesen wollte, hat die Bekl. dies abgelehnt unter Hinweis auf die vereinbarte Strompauschale. Im Termin vom 14. 9. 2001 hat sie ergänzt, dass die Kl. zu ungünstigen Zeitpunkten erschienen sei.

Die Bekl. hat den Gegenbeweis, dass nämlich der hohe Stromverbrauch nicht ihr zuzurechnen ist, nicht geführt. Eine weitere Beweiserhebung ist nicht erforderlich oder erfolgversprechend. Die Bekl. beruft sich auf das Zeugnis ihres Sohnes dafür, dass sie über keine besonderen stromfressenden Geräte bis auf die oben genannten Geräte verfügte und den elektrischen Heizkörper nicht permanent in Betrieb hatte, sondern nur im Winter an besonders kalten Tagen. Da aber der Sohn der Bekl. nur in der Anfangszeit bei ihr lebte und der Stromverbrauch mit dem Winter 1998/99 erst erheblich anstieg, ist davon auszugehen, dass der benannte Zeuge zum Heizverhalten der Bekl. usw. keine sachdienlichen Angaben machen kann. Zur Frage des Stromverbrauchs in einem normalen Haushalt ist ein Sachverständigengutachten nicht einzuholen, zumal hier feststeht, dass die Bekl. überdurchschnittlich viel Strom verbraucht hat und rein rechnerisch ein solcher Verbrauch anfallen kann.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de