LG München I, Endurteil v. 24.01.2022 – 15 O 17492/18

Titel:

Anspruch auf Betriebskosten gegen den Nießbraucher

Normenketten:

BGB § 1030, § 1041, § 1045, § 1047, § 556
HeizkostenV § 12

Leitsätze:

1. Auch für den Nießbraucher gilt für die Betriebskostenabrechnung die Prüffrist des § 556 Abs. 3 BGB analog. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)
2. Lässt der Nießbraucher das Ableseunternehmen nicht in seine Wohnung, steht ihm ein Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV nicht zu. (Rn. 69) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Betriebskosten, Nießbrauch, Heizkosten, Kürzungsrecht

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 23.08.2022 – 8 U 1186/22

Fundstellen:

ZMR 2022, 477
LSK 2022, 14606

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 13.946,74 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz wie folgt zu bezahlen:

Aus 5.370,67 € seit 01.03.2017

aus weiteren 5.285,51 € seit 30.09.2017 sowie

aus weiteren 3.290,56 € seit 30.06.2018.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 7 % und der Beklagte 93 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags. Der Kläger kann die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 14.972,69 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über Ansprüche gegen den Nießbrauchsberechtigten auf Zahlung von Betriebskosten.

2
Der Kläger ist Eigentümer der vom Beklagten genutzten Wohnung im EG des Anwesens in 8…1825 München. Dem Beklagten steht der Nießbrauch an dieser Wohnung zu.

3
Vorauszahlungen auf die Nebenkosten werden nicht geleistet.

4

Ca. 2009 stellte der Kläger die Wärmeversorgung seines Hauses auf ein sog. Blockheizkraftwerk (nachfolgend BHKW) um und ließ ein solches im vorgenannten Anwesen neu installieren. Als Wärmeerzeuger wurden zwei Stück BHKW-Anlagen mit Erdgasbetrieb, elektrische Leistung: 5,5 KW, Heizleistung: 12,5 KW, Gesamt 20,5 KW installiert. Es handelt sich um eine „geprüfte KWK-Einheit“. (B. 54 d. Akte). Das BHKW erzeugt nicht nur Wärme und erwärmt Wasser, sondern erzeugt auch Strom. An dem Nutzen, den der Kläger durch die Stromerzeugung hat, ist der Beklagte nicht beteiligt.

5
Am 03.12.2014 schlossen die Parteien einen gerichtlichen Vergleich (Amtsgericht München, Az. 432 C 14005/12) in dem der Beklagte erklärte, dass er die ab dem Jahr 2015 mittels des für den Wärmeverbrauch installierten Wärmemengenzählers gemessenen Verbrauchswerte für bindend anerkannt, sodass darauf basierend zukünftig alle Warmwasser- und Heizkostenabrechnungen erstellt werden können (Anlage K1).

6
Termine für die Ablesungen in den Wohnungen werden von der Firma bzw. vom Ableseunternehmen mittels einer Postkarte jedem Bewohner des Objekts angekündigt. Auf den Postkarten sind die Kontaktdaten des Ablesers vermerkt. Eine Ablesung in der vom Beklagten bewohnten Wohnung erfolgte im streitgengenständlichen Zeitraum nicht.

7
Der Kläger erstellte für die Jahre 2015, 2016 und 2017 Nebenkostenabrechnungen über die Betreibskosten.

8
Mit Schreiben vom 31.12.2016 wurde dem Beklagten die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2015 übersandt (Anlage K2). Danach betragen die Betriebskosten für die streitgegenständliche Wohnung 5.370,67 €. Das Schreiben mit Zahlungsfrist bis 28.02.2017 ging dem Beklagten am 31.12.2016 zu.

9
Mit Schreiben vom 31.07.2017 wurde dem Beklagten die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016 übersandt (Anlage K3). Danach betragen die Betriebskosten für die streitgegenständliche Wohnung 5.285,51 €. Das Schreiben mit Zahlungsfrist bis 29.09.2017 ging dem Beklagten am 31.07.2017 zu.

10
Mit Schreiben vom 01.06.2018 wurde dem Beklagten die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2017 übersandt (Anlage 43). Danach betragen die Betriebskosten für die streitgegenständliche Wohnung 4.316,51 €. Das Schreiben mit Zahlungsfrist bis 29.06.2018 ging dem Beklagten am 01.06.2018 zu.

11
Der Beklagte hat auf die Abrechnungen nicht reagiert. Auch die sonstigen Betriebskosten wie die Kosten der Müllbeseitigung, Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, Gebäudebandversicherung, Hausrat, Grundsteuer, Strom wurden vom Beklagten nicht bezahlt (Bl. 57 d. Akte).

12
Die Kosten für den Verbrauch betrugen im Jahr 2015: 2.404,21 € netto, im Jahr 2016: 3.939,64 € netto und im Jahr 2017: 3.133 netto €. Die Kosten für die Wartung betrugen im Jahr 2015: 99,36 €, im Jahr 2016: 960,34 € und im Jahr 2017: 2.592,20 € (Bl. 51 d. Akte).

13
Ferner hatte der Kläger im Jahr 2015 einen Abschlag von 31% bzgl. der Kosten für Erdgas (insgesamt 4.146,39 € brutto) vorgenommen. Für die Jahre 2016 und 2017 hat der Kläger keinen 25%igen Abschlag vorgenommen (Bl. 64 d. Akte). Der Firma wurden die vollen Kosten für Erdgas in Höhe von 4.688,18 € (2016) brutto bzw. 3.728,27 € brutto (2017) gemeldet (Anlage K6, Bl. 64 d. Akte).

14
Der Kläger behauptet, es könne bei der streitgegenständlichen Anlage kein Brennstoff in elektrische Energie umgewandelt werden, ohne dass dabei Wärme erzeugt werde (Bl. 54 d. Akte). Es würden keine Energiebezugskosten, die auf eine Stromerzeugung entfallen, auf den Beklagten umgelegt. Die Stromerzeugung führe nicht zu höheren Wartungskosten (Bl. 55 d. Akte). Durch die Stromerzeugung entstehe kein Mehrverbrauch an Gas (Bl. 56 d. Akte).

15

Die tatsächlichen Wartungskosten seien höher als in der Abrechnung angegeben (Bl. 56 d. Akte).

16
Darüber hinaus sei der Beklagte seinen Mitwirkungspflichten nicht nachgekommen, insbesondere habe er die Vornahme eines hydraulischen Abgleichs nicht ermöglicht. Durch einen hydraulischen Abgleich könne man den Heizbedarf um bis zu 20% senken. (Bl. 56 d. Akte). Dadurch seien die Wartungskosten um bis zu 20% höher.

17
Der Kläger ist der Auffassung, Einwendungen gegen die streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen können gem. § 556 Abs. 3 BGB nur bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend gemacht werden (Bl. 54 d. Akte).

18
Eine anteilige Kostentragung von verbrauchsunabhängigen Kosten würde sich aus § 1047 BGB (Steuern), § 1045 BGB (Versicherungen) und § 1041 BGB (Wartungskosten) ergeben.

19
Die Kosten für 2016 würden sich um 606,11 € und für 2017 um 337,71 € verringern (Bl. 64 d. Akte). Nicht berücksichtigt wurde aber auch ein vom Beklagter genutzter beheizter Kellerraum mit 12,8 m² (Bl. 65 d. Akte).

20
Der Kläger beantragte

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 14.972,69 € nebst Zinsen in Höhe von

5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz wie folgt zu bezahlen:

Aus 5.370,67 € seit 01.03.2017

aus weiteren 5.285,51 € seit 30.09.2017 sowie

aus weiteren 4.316,51 € seit 30.06.2018.

21
Der Beklagte beantragte

Klageabweisung.

22
Der Beklagte behauptet, dass in den drei streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnungen Energiebezugs-Kosten und Wartungskosten enthalten seien, die nicht für die Wärmeerzeugung, sondern für die Stromerzeugung anfallen. Beim Betrieb eines BHKW würden höhere Energiebezugskosten und höhere Wartungskosten als in einer konventionellen Heizung, die nur Wärme erzeugt und das Wasser erwärmt, anfallen. Bei reinen Heizungsanlagen würden die Wartungskosten in der Regel ca. 10% der Verbrauchskosten betragen.

23
Ein Alternativtermin habe für die Ablesung nicht vereinbart werden können, da die Firma telefonisch nicht erreichbar gewesen sei (Bl. 91 d. Akte).

24
Der Beklagte wendet gegen die Abrechnung zudem ein, dass diese widersprüchlich seien. Die Angaben in der Anlage K3 und K9 würden differieren (Bl. 86/87 d. Akte). Die Abrechnung sei nicht nachvollziehbar.

25
Bestritten wird weiter, dass die vom Kläger montierten Aggregate mit der auf Anlage K5 abgebildeten BHKW-Anlage identisch seien (Bl. 88 d. Akte).

26
Aufgrund der in der Vergangenheit unterbliebenen Wartung sei der Verbrauch erhöht. Die Wartungskosten für zwei Aggregaten sei höher als von einem Aggregat. (Bl. 89 d. Akte).

27
Der Beklagte ist der Auffassung, der Kläger müsse in den Abrechnungen die Energiebezugs- und Wartungskosten aufsplitten auch bzgl. der Elektrizitätsgewinnung und die Kosten für die Elektrizitätsgewinnung herausrechnen.

28
Der Beklagte vertritt weiter die Auffassung, der Kläger hätte die Abrechnungen entsprechend korrigieren müssen (Bl. 70 d. Akte). Darüber hinaus hätten nicht zusätzliche Mehrwertsteuerbeträge hinzugerechnet werden dürfen (z.B. bei Haftpflicht- und Gebäudeversicherung sowie bei Grundsteuer (Bl. 72 d. Akte).

29
Darüber hinaus wird in rechtlicher Hinsicht ausgeführt, dass der Nießbrauchsberechtigte lediglich zur anteiligen Tragung der verbrauchsabhängigen Kosten sowie der verbrauchsunabhängigen Kosten von Heizung und Warmwasserversorgung verpflichtet sei, nicht aber eine anteilige Tragung der sonstigen verbrauchsunabhängigen Kosten wie Steuer, Versicherung und Wartung (BGH, Az. V ZR 57/11).

30
Das Gericht hat mit Beweisbeschluss vom 01.07.2019 (Bl. 96/98 d. Akte) Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. Mit der Erstellung beauftragt wurde mit Beschluss vom 03.03.2021 der Sachverständige (Bl. 152/153 d. Akte). Hin sichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird verwiesen auf das schriftliche Sachverständigen-Gutachten vom 11.04./03./31.05.2021 sowie den Ausführungen des Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Erörterung gemäß Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 22.11.2021.

31
Das Gericht hat Hinweise erteilt, u.a. mit Verfügung vom 24.08.2020 (Bl. 133/134 d. Akte).

32
Im Übrigen wird zur Ergänzung des Tatbestandes Bezug genommen auf die zwischen den Parteivertretern gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen sowie die Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 25.02.2019 und 22.11.2021.

Entscheidungsgründe

A)

33
Die Klage ist zulässig und überwiegend begründet.

I)

34
Dem Kläger steht gegen den Beklagten ein Anspruch auf Ersatz der Betriebskosten in Höhe von insgesamt 13.946,74 € gem. §§ 1030, 1041, 1045, 1047 BGB zu.

35
Vorliegend wurde unstreitig dem Beklagten ein Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) und kein Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) eingeräumt. Dies ergibt sich zum einen aus dem Vortrag beider Parteien. Vorliegend hat die Klagepartei bereits in der Klageschrift ausgeführt, dem Beklagten stehe ein Nießbrauch an der vom Beklagten genutzten Wohnung zu (Bl. 10 d. Akte). Auch in der Klageerwiderung hat der Beklagte ausgeführt, er sei Nießbrauchsberechtigter (Bl. 49 d. Akte).

36
Auch ergibt sich aus dem Vortrag zum Tatsächlichen nicht, dass anstelle eines Nießbrauchs ein dingliches Wohnungsrecht gemeint sei. So ist z.B. im Unterschied zum Nießbrauch der dinglich Wohnungsberechtigte nicht zur Vermietung berechtigt. Das Nießbrauchsrecht ist insoweit als umfassender anzusehen. Anhaltspunkte, dass vorliegend das Nießbrauchsrecht eingeschränkt worden sei, sind nicht ersichtlich.

37
Der Beklagte ist daher verpflichtet, dem Kläger nicht nur - wie unstreitig - die verbrauchsabhängigen Kosten sowie die Kosten für Wärme und Warmwasser - anteilig zu ersetzen, sondern auch die anteiligen Kosten zur Erhaltung der Sache (§ 1041 BGB), die Kosten des Eigentümers zur Versicherung gegen Brandschaden

und sonstige Unfälle (§ 1045 BGB) sowie die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten, insbesondere die Grundsteuer (§ 1047 BGB).

38
1) Dem Kläger steht nach dem vorgenannten i.V.m. § 556 BGB analog ein Anspruch auf Ersatz der Betriebskosten von 5.370,67 € für das Jahr 2015 und von 5.285,51 für das Jahr 2016.

39
Es kann dabei insoweit dahingestellt bleiben, ob die Abrechnung inhaltlich zutreffend ist, da der Beklagte jedenfalls nicht innerhalb von 12 Monaten ab Zugang einer prüffähigen Abrechnung Einwendungen gegen diese erhoben hat, da diese Frist auch für den Nießbrauchsberechtigten entsprechend gilt (§ 556 Abs. 3 BGB analog).

40
a) Die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 S. 4 BGB gilt für den Nießbrauchsberechtigten hinsichtlich der Betriebskosten entsprechend.

41
aa) Nach einem Urteil des BGH (WuM 2018, 432-435) gilt auch für den dinglich Wohnungsberechtigten für die Abrechnung der Betriebskosten die Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB auch dann entsprechend, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind (Fortführung von BGH, Urt. v. 25.9.2009 - V ZR 36/09, MDR 2010, 18 = WuM 2009, 672). Der BGH wendet dabei für die Abrechnungserstellung durch den Eigentümer den § 556 Abs. 3 BGB entsprechend an, da insoweit eine Regelungslücke vorliege. „Das Ziel von § 556 Abs. 3 S. 2 u. 3 BGB, durch eine zeitnahe Abrechnung dem Mieter Abrechnungssicherheit zu geben und Streit zu vermeiden (vgl. BT-Drucks. 14/4553, 37; BT-Drucks. 14/5663, 79; BGH, Urt. v. 21.1.2009 - VIII ZR 107/08 Rz. 15, MDR 2009, 558 = NZM 2009, 274; v. 5.7.2006 - VIII ZR 220/05 Rz. 17 m.w.N., MDR 2007, 204 = NZM 2006, 740), das auch dem Interesse des dinglichen Wohnungsberechtigten entspricht (BGH, Urt. v. 25.9.2009 - V ZR 36/09 Rz. 15, MDR 2010, 18 = WuM 2009, 672), rechtfertigt die Anwendung der Vorschrift auch dann, wenn der dinglich Wohnungsberechtigte Betriebskosten zu tragen hat, aber keine Vorauszahlungen leisten muss. […] Diesem Nachteil steht jedoch der Gewinn an Rechtssicherheit gegenüber, der nicht nur im Interesse des dinglich Wohnungsberechtigten, sondern auch im Interesse des Eigentümers erzielt wird. Eine zeitnahe Abrechnung ist weniger streitanfällig. “ bb) Das Gericht schließt sich dieser Rechtsauffassung an und wendet diese auch für den Nießbrauchsberechtigten an.

42
Auch für die - nicht vom BGH zu entscheidende Frage - hier streitentscheidende Frage, ob auch die Einwendungsfrist analog anwendbar ist, gilt nach Auffassung des Gerichts entsprechendes. Auch insoweit besteht eine Regelungslücke. Ferner ist auch in diesem Fall das Ziel der Abrechnungssicherheit und Streitvermeidung nur durch eine entsprechende Anwendung zu erreichen. Schließlich mildert es den Nachteil des Eigentümers ab und korrigiert die Lage entsprechend. Der BGH nahm in seiner Entscheidung insoweit auch Bezug auf § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB und sah darin ein ausgewogenes Regelungskonzept, das der für den Eigentümer geltenden Abrechnungspflicht und Abrechnungsfrist den Einwendungsausschluss des Wohnungsberechtigten gegenüberstellt (BGH WuM 2018, 432-435).

43
Diese planwidrige Regelungslücke besteht nicht nur gegenüber dem Wohnungsberechtigten, sondern auch gegenüber dem Nießbrauchsberechtigten. So findet sich eine entsprechende Regelung fü den Nießbrauchsberechtigten im Gesetz nicht. Die Lücke ist daher, wie beim Wohnungsberechtigten, durch entsprechende Anwendung zu schließen.

44
b) Der Beklagte hat nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 S. 4 BGB Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 und 2016 erhoben.

45
aa) Dem Beklagten war am 31.12.2016 für das Jahr 2015 und am 31.07.2017 für das Jahr 2016 jeweils eine fomell ordnungsgemäße Abrechnung zugegangen.

46

Eine Betriebskostenabrechnung muss grundsätzlich den Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, d.h. sie muss in formeller Hinsicht eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, der Gesamtkosten und des Verteilungsschlüssels enthalten sowie die Berechnung des Anteils des Mieters unter Abzug der Vorauszahlungen. Die Abrechnung muss für die formelle Wirksamkeit grundsätzlich dem durchschnittlichen Verständnisvermögen eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters entsprechen (Schmidt-Futterer/ Langenberg BGB § 556 Rn. 333)

47
Die dem Beklagten übergebenen Betriebskostenabrechnungen genügen den vorgenannten Voraussetzungen.

48
bb) Einwendungen müssen substantiiert sein. Solche wurden erstmals mit Schriftsatz zur Klageerwiderung vom 19.01.2019 vorgebracht. Mithin nach Ablauf von 12 Monaten seit Zugang der formell ordnungsgemäßen Abrechnung. Auch wurden lediglich materielle Fehler geltend gemacht. cc) Eine spätere Geltendmachung ist vorliegend nicht mehr zulässig, da der Beklagte die verspätete Geltendmachung der Einwände zu vertreten hat. Vorliegend ist nicht ersichtlich, warum der Beklagte die Einwendungen nicht binnen der 12 monatigen Frist habe geltend machen können.

49
Die Einwände waren damit verspätet und ein Zahlungsanspruch besteht in Höhe der geltend gemachten Forderungen für die Jahre 2015 und 2016.

50
2) Dem Kläger steht darüber hinaus ein Anspruch auf Zahlung von 3.290,56 € für das Jahr 2017 zu. Die Betriebskostenabrechnung war jedoch um einen Betrag in Höhe von 1.025,67 € (= 845,81 € + 99,11 € + 80,75 €) zu korrigieren, da die Abrechnung insoweit materiell falsch war.

51
a) Hinsichtlich der Heizkosten war der Betrag wie folgt zu korrigieren.

52
Von den Erdgasbezugskosten hätte anstatt des Betrages von 3.133 € netto/3.728,27 € brutto lediglich ein Betrag von 2.249,49 € netto/2.676,89 € brutto sowie von den Heiznebenkosten in Höhe von 985,01 €/1.172,16 € brutto angesetzt werden dürfen. Das Gericht erachtet hier ein Abschlag von 28,2% bei den Erdgasbezugskosten und bei den Wartungskosten eine Begrenzung auf 500 € netto/595 € brutto für erforderlich.

53
aa) Der gerichtliche Sachverständige hat ausgeführt, dass bei Volllast eine Verteilung von Strom und Wärme im Verhältnis von 28,2% zu 71,8% vorliege (Bl. 198 d. Akte). Er hat damit den 2. Wert im Vergleich zum Gutachten korrigiert.

54
Das Gericht legt vorliegend den Wert von 28,2% zugrunde. Der vom Kläger behauptete Wert von 25% konnte vom Sachverständigen nicht bestätigt werden. Dabei ist das Gericht zugunsten der beklagten Partei davon ausgegangen, dass die Anlage auf Volllast gefahren wurde. Zwar gab der Sachverständige an, dass üblicherweise eine Anlage mit einer Auslastung von 90% gefahren werde. Objektive Anhaltspunkte, wie die Anlage vorliegend gefahren wurde, habe er aber nicht.

55
Da die Anlage laut dem gerichtlichen Sachverständigen wärme gesteuert ist, kann bloß Strom produziert werden, wenn auch Wärme abgerufen wird (Bl. 199 d. Akte). Ein weiterer Abzug im Hinblick auf die Stromerzeugung ist daher nicht angezeigt.

56
Das Gericht folgt den überzeugenden Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen An der Kompetenz und Sachkunde eines von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für elektrische Energieversorgung, Energiewirtschaft, Kraft-Wärme-Kopplung, hat das Gericht keine Zweifel.

57
Der Sachverständige hat unter Auswertung aller ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen sein schriftliches Gutachten erstellt. Dabei hat er anschaulich, nachvollziehbar und sachlich begründet die zu beurteilende Situation, die Maßstäbe und die zu ziehenden Schlussfolgerungen dargestellt. Sein Gutachten hat er in der mündlichen Anhörung unter eingehender Stellungnahme zu den vom Gericht und den Parteien aufgeworfenen Fragen erläutert. Den widerspruchsfreien Ausführungen des Sachverständigen, in denen er auf alle aufgeworfenen Fragen eingegangen ist, kann das Gericht ohne weiteren Aufklärungsbedarf folgen und sich dem Ergebnis ihres Gutachtens daher anschließen.

58
bb) Bei den Heiznebenkosten erachtet das Gericht eine Begrenzung der Wartungskosten auf 500 € für erforderlich, da nach den Ausführungen des Sachverständigen bei dem vorliegenden BHKW die Wartungskosten um den Faktor 4 höher sind als bei einer üblichen Gastherme. Dieser Umstand wird jedoch zugunsten des Klägers durch die Zahlung eines Strompreises bzw. dessen Erstattung berücksichtigt. Die höheren Wartungskosten haben deshalb in der Wärmeabrechnung - die hier streitgegenständlich ist - nur etwas bedingt zu suchen (Bl. 200 d. Akte).

59
Das Gericht schätzt, § 287 ZPO, die üblichen Wartungskosten, die alleine auf die Wärmeherstellung zurückzuführen sind, auf 500 € netto/Jahr. Dieser Betrag wurde zum einen vom Sachverständigen genannt. Zum anderen deckt sich dieser auch mit den Erfahrungswerten des Richters aus der eigenen Gastherme.

60
Dies ergibt dann für Warmwasser ein Betrag von 237,24 € (= 10,4890% aus 4.900,43 € [=514,01 €] zzgl. 35,80 € zzgl. 104,97 € x 75 qm / 207 qm). Ferner für die Heizung ein Betrag von 1.614,60 € (= 4.900,43 € ./. 514,01 € + 69,88 € x 75 qm / 207 qm).

61
Damit ist die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung 2017 für die Kosten für Heizung um einen Betrag von 845,81 € und die Kosten für Warmwasser um einen Betrag von 99,11 € zu reduzieren.

62
b) Im Hinblick auf die Haftpflicht-, Gebäudeversicherung und Gebäudebrandversicherung sowie der Grundsteuer ist lediglich ein Betrag von 425,01 € (= 71,70 € + 29,28 € + 112,03 € + 212 €) vom Beklagten zu entrichten.

63
Der beklagten Partei ist insoweit recht zu geben, dass die Betriebskostenabrechnung zusätzlich die Umsatzsteuer addiert, obwohl diese gar nicht angefallen ist. Ausweislich der von der Klagepartei vorgelegten Rechnungen, hat die Klagepartei lediglich für Haftpflicht-, Gebäudeversicherung und Gebäudebrandversicherung sowie der Grundsteuer einen Betrag von insgesamt von 1.173,03 € entrichtet. Umgelegt auf die 75 qm des vom Kläger genutzten Wohnraums bei einer Gesamtfläche von 207 qm ergibt dies den o.g. Betrag von 425,01 €.

64
Die Betriebskostenabrechnung ist daher, nachdem vorliegend ein Betrag von 505,76 € in Rechnung gestellt wurde, um weitere 80,75 € zu kürzen.

65
c) Ein weiterer Abzug war nicht vorzunehmen.

66
aa) Entgegen der Auffassung der beklagten Partei ist der Nießbrauchsberechtigte auch zur Zahlung von verbrauchsunabhängigen Kosten verpflichtet. Der Kläger ist Nießbrauchsberchtigter (§ 1030 BGB) und nicht Inhaber eines dinglichen Wohnrechts (§ 1093 BGB). Auf die obenstehenden Ausführungen wird verwiesen.

67
Aus diesem Grund ist - entgegen der Auffassung der beklagten Partei - auch die Rechtsprechung des BGH zum Wohnrechtsinhaber nicht ohne weiteres übertragbar. Vielmehr bedarf es einer Einzelfallbetrachtung.

68

Diese ergibt, dass vorliegend die Kosten für Versicherungen und Grundsteuer dem Beklagten als Nießbrauchsberechtigten auferlegt werden können (vgl. §§ 1041, 1045, 1047 BGB).

69
bb) Auch ist vorliegend keine Kürzung gem. § 12 HeizKV vorzunehmen. Zum einen hat der Beklagte dieses Recht nicht geltend gemacht. Zum anderen dürfte es vorliegend aber auch nach den Grundsätzen von Treu und Glauben ausgeschlossen sein. Unstreitig hat der Beklagte den Zutritt zu seiner Wohnung den Ableseunternehmen, trotz vorheriger Ankündigung, nicht gewährt. Streitig ist zwischen den Parteien lediglich, ob dies auf einem Umstand beruht, den der Beklagte zu vertreten hat. Jedenfalls hat er dem Kläger nicht mitgeteilt, dass eine Ablesung in den von ihm benutzen Räumen nicht möglich ist, sodass der Kläger hierfür keine Abhilfe schaffen konnte. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob und wenn ja wie oft und nachhaltig der Beklagte tatsächlich bei dem ablesenden Unternehmen angerufen hat. Selbst bei Wahrunterstellung des entsprechenden Vortrags hat der Beklagte gleichwohl nicht alles erforderliche getan, um eine Ablesung der bei ihm in der Wohnung befindlichen Geräte zu erreichen. Denn eine Information des Klägers mit der Bitte um Unterstützung erfolgte nicht. Es würde daher gegen Treu und Glauben verstoßen, wenn der Beklagte gleichwohl zu Lasten des Klägers in den Genuss eines Abzugs in Höhe von 15% gelangen würde.

II)

70
Die Entscheidung über die Zinsen folgt aus §§ 286, 288 BGB. Der Beklagte befand sich, da er trotz Fristsetzung nicht zahlte, in Verzug.

III)

71
Soweit der Kläger über den zugesprochenen Betrag die Zahlung von weiteren 1.025,67 € nebst Zinsen begehrte, war die Klage abzuweisen. Auf vorstehende Ausführungen wird Bezug genommen.

72
Es kann dabei dahingestellt bleiben, ob der Beklagte an den weiteren Kosten zur Legionellenüberprüfung zu beteiligen gewesen wäre, da der Kläger hieran nicht festgehalten hatte.

B)

73
Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 709 S. 2, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

C)

74
Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 63 GKG. Maßgeblich war der Zahlungsantrag des Klägers.