LG Bamberg, Endurteil v. 30.09.2025 – 42 O 89/25

Titel:

Verpflichtung des Hausverwalters, Änderungen in der Energieversorgung dem Versorgungsunternehmen mitzuteilen

Normenketten:

WEG § 26

BGB § 280 Abs. 1

Leitsätze:

1. Aus einem Hausverwaltervertrag kann sich die Verpflichtung des Hausverwalters ergeben, Änderungen in der Person, welche die Versorgungsleistungen in Anspruch nimmt, gegenüber dem Versorgungsunternehmen mitzuteilen. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die pflichtwidrig unterlassene Ummeldung des Gaszählers durch den Hausverwalter begründet einen Schadensersatzanspruch des Eigentümers in Höhe der vom Versorgungsunternehmen in Rechnung gestellten Kosten. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Hausverwalterpflichten, Schadensersatz, Ummeldung Gaslieferungsvertrag, Pflichtverletzung, Nachlassverwaltung, Rechtsanwaltskosten, Verzug, Hausverwalter, Energieversorgungsvertrag, Mitteilungspflicht, Gaszähler, Ummeldung

Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger 8.565,96 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 8.036,06 Euro in der Zeit vom 03.08.2024 bis zum 24.02.2025 und aus einem Betrag in Höhe von 8.565,96 Euro seit dem 25.02.2025 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger weitere 887,03 Euro nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03.08.2024 zu bezahlen.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 8.565,96 Euro festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Schadensersatz aus einem Hausverwaltungsvertrag.

2
Der Kläger ist Testamentsvollstrecker hinsichtlich des Nachlasses der am 14. 03. 2023 verstorbenen B. H. (im Folgenden Erblasserin genannt). Die Erblasserin war Eigentümerin des Gewerbemietobjekts ….

3
Die Erblasserin und die Beklagte schlossen am 21.08.2018 einen Verwaltervertrag für das genannte Gewerbemietobjekt (Anlage K2), wonach die Beklagte fortan als Verwalterin des Objekts fungieren sollte.

4
In § 3 des Verwaltervertrages findet sich u.a. folgende Regelung:

„Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus diesem Vertrag. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen über den entgeltlichen Geschäftsbesorgungsvertrag mit Dienstvertragscharakter.

Der Verwalter ist zu den nachfolgend aufgeführten Grundleistungen und Besonderen Leistungen (BL) berechtigt und verpflichtet. Dabei hat er Weisungen zu befolgen, die ihm der Eigentümer erteilt; liegen Weisungen nicht vor, so ist er verpflichtet, die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung zu beachten. Weitergehende Leistungen hat der Verwalter nur aufgrund einer gesonderten Vereinbarung zu erbringen.

…

Der Verwalter übernimmt die nachfolgend näher bezeichneten Aufgaben: …

3.2.1. Abschluss von Vertragen

Der Verwalter berät den Eigentümer, welche Verträge zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen, zu ändern oder zu beenden sind.

…

3.2.2. Änderung und Beendigung von Verträgen

Die Änderung oder Beendigung von Verträgen bedarf der Einwilligung des Eigentümers. Ausgenommen sind Falle der Gefahr in Verzug. Insoweit wird auf die Regelung in 3.2.1. verwiesen.

5
Das Gewerbemietobjekt war zunächst bis zum 31.08.2020 an die B. U. GmbH & C. K. vermietet. Die B. U. GmbH C. K. hatte einen Gasversorgungsvertrag mit den S. W. abgeschlossen. Mit Beendigung des Mietvertrages meldete sich die B. U. GmbH C. K. bei den S. W. als Nutzerin des Gasversorgungsvertrages ab. Auf eine nachfolgende Anfrage der S. W. nach dem neuen Kostenträger des Gasversorgungsvertrages teilte die Beklagte den S. W. mit E-Mail vom 28.09.2020 unter dem Betreff „… Meldung des Nachfolgers“ (Anlage K19) folgendes mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gas Zähler … und die Strom Zähler mit der Nummer 56444258 R. / H. laufen zukünftig auf den Eigentümer.

B. H.

c/o F. E.

N. 82

95448 B…“

6
Daraufhin wurde die Erblasserin seitens der S. W. ab dem 11.09.2020 als Vertragspartnerin bzgl. des Gasversorgungsvertrages geführt.

7
Nach einem zwischenzeitlichen Leerstand wurde das Gewerbemietobjekt sodann ab dem 01.10.2021 an die I. J. GmbH vermietet. Trotz mietvertraglicher Verpflichtung hat die I. J. GmbH keinen Gasversorgungsvertrag mit den S. W. geschlossen. Auch die Beklagte als Hausverwalterin hat gegenüber den S. W. keinen Wechsel in der Person des Gasversorgungsempfängers mitgeteilt; auch informierte die Beklagte die Erblasserin nicht über eine etwaige Erforderlichkeit der Ummeldung des Gaszählers. Über das Vermögen der I. J. GmbH wurde am 01.01.2023 das Insolvenzverfahren eröffnet; das Mietverhältnis wurde zum 30.04.2023 gekündigt. Seit dem 21.08.2023 ist das Gewerbemietobjekt an eine Nachfolgemieterin vermietet.

8
Bereits mit Schreiben vom 16.03.2021 an die Beklagte (Anlage K10) hatten die S. W. gegenüber der Erblasserin die monatlich – mithin auch in den Monaten Oktober und November 2021- für das Gewerbemietobjekt zu zahlenden Abschläge in Bezug auf Gas auf 10,- Euro angepasst.

9
Für das Jahr 2022 rechneten die S. W. mit Rechnung vom 19.01.2023 (Anlage K9) Gaskosten in Höhe von 755,05,- Euro gegenüber der Erblasserin ab.

10
Mit an die Beklagte adressierte Rechnung vom 21.11.2023 (Anlage K7) rechneten die S. W. die im Zeitraum 01.01.2023 bis 09.11.2023 angefallenen Gaskosten ab und stellten der Erblasserin einen Betrag in Höhe von 7.740,13 Euro in Rechnung.

11
Mit E-Mail vom 19.03.2024 (Anlage K12) bat der Kläger die Beklagte unter Verweis auf die versäumte Meldung der I. J. GmbH als Nachmieterin gegenüber den S. W. um Regulierung der seitens der S. W. in Rechnung gestellten Kosten, wobei der Kläger den Schaden mit einem Betrag von 8.036,06 Euro angab.

12
Nach Zurückweisung der Regulierung machte der Prozessbevollmächtigte des Klägers mit Schreiben vom 18.07.2024 (Anlage K14) einen Schaden in Höhe von 8.036,06 Euro gegenüber der Beklagten geltend und forderte diese zum Schadensausgleich sowie zur Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten i.H.v. 887,03 Euro bis spätestens 02.08.2024 auf.

13
Eine Zahlung seitens der Beklagten erfolgte hierauf nicht.

14
Mit Schreiben vom 04.12.2024 (Anlage K11) stellten die S. W. der Erblasserin einen weiteren Betrag in Höhe von 50,78 Euro infolge der Endabrechnung der Gaspreisbremse in Rechnung.

15
Der Kläger behauptet, dass die genannten Beträge an die S. W. bezahlt worden seien. Er ist der Ansicht, dass die Beklagte auf Grund des Verwaltervertrages dazu verpflichtet war, gegenüber den S. W. anzuzeigen, dass die I. J. GmbH ab dem 01.10.2021 Mieter des Gewerbemietobjekts ist, um so einen Parteiwechsel bezüglich des Gaslieferungsvertrages herbeizuführen. Durch die unterlassene Ummeldung sei der Erblasserin bzw. deren Nachlass ein Schaden in Höhe der seitens der S. W. geltend gemachten Kosten entstanden.

16
Der Kläger beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger 8.565,96 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03.08.2024 zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger weitere 887,03 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 03.08.2024 zu bezahlen.

17
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

18
Die Beklagte ist der Ansicht, dass für sie keine Pflicht bestanden habe, den Nachfolgmieter gegenüber den S. W. Insbesondere würde sich aus dem Verwaltervertrag eine solche Pflicht nicht ergeben. Vielmehr würde den jeweiligen Mieter eine eigenständige Pflicht aus dem Mietvertrag treffen, für eine Ummeldung zu sorgen. Zudem sei der Erblasserin überhaupt kein Schaden entstanden. Durch die Entnahme von Gas durch die I. J. GmbH sei nämlich unmittelbar ein Gaslieferungsvertrag zwischen der I. J. GmbH und den S. W. zustande gekommen; die Erblasserin sei mithin nicht mehr Vertragspartnerin des Gaslieferungsvertrages. Den S. W. würden damit keine Ansprüche gegen die Erblasserin zustehen, die seitens des Klägers als Schadenspositionen der Beklagten in Rechnung gestellt werden könnten.

19

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachvortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 15.07.2025 und den sonstigen Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20
Die zulässige Klage ist weitestgehend begründet.

A. Zulässigkeit

21
Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Landgericht Bamberg gemäß § 17 ZPO und § 29 ZPO örtlich und nach § 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG angesichts eines Streitwerts von über 5.000,- Euro sachlich zuständig.

22
Ferner ergibt sich die gerichtliche Zuständigkeit infolge rügeloser Einlassung, § 39 ZPO.

23
Der Kläger kann in seiner Funktion als Testamentsvollstrecker hinsichtlich des Nachlasses der Erblasserin als Partei kraft Amtes im Wege der gesetzlichen Prozessstandschaft die geltend gemachten Ansprüche im eigenen Namen geltend machen.

B. Begründetheit.

24
Der Erblasserin bzw. deren Nachlass stehen die mit der Klage geltend gemachten Ansprüche zu. Lediglich in Bezug auf die geltend gemachten Zinsen war die Klage in geringem Umfang abzuweisen.

I. Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Ummeldung des Gaslieferungsvertrages

25
Zunächst steht der Erblasserin bzw. deren Nachlass gegen die Beklagte ein Schadensersatzanspruch wegen der unterlassenen Ummeldung des Gaslieferungsvertrages gegenüber den S. W. auf die I. J. GmbH als Nachfolgemieterin ab dem 01.10.2021 in der geltend gemachten Höhe von 8.565,96 Euro gemäß §§ 280 Abs. 1, 249 BGB zu.

1. Vertragsverhältnis

26
Zwischen der Erblasserin und der Beklagten bestand unstreitig ein Hausverwaltervertrag bezüglich des verfahrensgegenständlichen Gewerbemietobjekts.

2. Pflichtverletzung

27
Aus dem Hausverwaltungsvertrag folgte für die Beklagte die Pflicht, gegenüber den S. W. als Versorgungsunternehmen Änderungen in der Person des tatsächlichen Gasbeziehers zu melden, um so einen Wechsel der Vertragsparteien herbeizuführen und die tatsächliche Bezugssituation abzubilden. Da die Beklagte es unterlassen hat, eine Ummeldung auf die I. J. GmbH als neue Gasbezieherin ab dem 01.10.2021 vorzunehmen, hat sie diese Pflicht verletzt. Das Vertretenmüssen ist jedenfalls nicht widerlegt.

a) Wirkung der Ummeldung

28
Die Ummeldung, also die Mitteilung gegenüber dem Versorgungsunternehmer, wonach ein Strom- oder Gaszähler zukünftig auf eine andere Person als bisher „laufen“ soll, ist rechtstechnisch als Kündigung des bisherigen Vertragsverhältnisses zwischen dem bisherigen Versorgungsempfänger und dem Versorgungsunternehmen zu werten. Zugleich beinhaltet sie entweder bei vorliegender Vertretungsmacht in Bezug auf den neuen Versorgungsempfänger – den Antrag auf Abschluss eines neuen Versorgungsvertrages mit dem neuen Versorgungsempfänger oder aber – sofern keine Vertretungsmacht vorliegt – die reine Mitteilung der Person des neuen Versorgungsempfängers gegenüber dem Versorgungsunternehmen, sodass das Versorgungsunternehmen die Person seines Vertragspartners des

neuen, durch Entnahme von Strom oder Gas konkludent zustande gekommenen Versorgungsvertrages kennt.

29
Rechtliche Folge für den alten Versorgungsempfänger ist jedenfalls die Beendigung des Versorgungsvertrages und daraus resultierend der zukünftige Wegfall der Zahlungsverpflichtung des Versorgungsempfängers.

b) Gaslieferungsvertrag zwischen der Erblasserin und den S. W. ab dem 11.09.2020

30
Infolge der Mitteilung der für die Klägerin auf Grund des Hausverwaltervertrages (§ 3.2.3.) vertretungsbefugten Beklagten vom 28.09.2020 an die S. W., wonach der verfahrensgegenständliche Gaszähler künftig auf den Eigentümer, mithin die Erblasserin, „laufen“ soll (Anlage K19), kam ein Gaslieferungsvertrag zwischen der Erblasserin und den S. W. zustande. Dementsprechend führten die S. W. seit dem 11.09.2020 die Erblasserin als Vertragspartner (Anlage K13).

31
Auf die Frage, ob die Erblasserin infolge des seit dem Auszug der Vormieterin (B. U. GmbH & C. K.) bestehenden Leerstandes Vertragspartnerin des Gaslieferungsvertrages geworden ist (vgl. S. 4 der Klageschrift, Bl. 4 d.A.; S. 2 der Klageerwiderung, Bl. 16 d.A.), kommt es folglich nicht an, da der Vertragsschluss auf die Mitteilung der Beklagten vom 28.09.2020 zurückzuführen ist.

c) Pflicht zur Ummeldung durch die Beklagte aus dem Hausverwaltervertrag

32
Nach Ansicht der Kammer ergibt sich aus dem Hausverwaltervertrag die Verpflichtung der Beklagten, Änderungen in der Person, welche die Versorgungsleistungen in Anspruch nimmt, gegenüber dem Versorgungsunternehmen mitzuteilen.

33
Konkret bestand damit vorliegend die Pflicht der Beklagten, den Gaszähler für das verfahrensgegenständliche Gewerbemietobjekt auf die I. J. GmbH als Nachmieterin ab dem 01.10.2021 umzumelden, mithin gegenüber den S. W. den seit dem 11.09.2020 mit der Erblasserin bestehenden Gasversorgungsvertrag zu kündigen und zugleich die Person, welche zukünftig als Mieter Gas bezieht, mitzuteilen.

34
Die genannte Verpflichtung der Beklagten ergibt sich dabei aus einer Gesamtschau der §§ 3.2.1 sowie 3.2.2. des Verwaltervertrages, der gelebten Praxis des Verwaltervertrages und der daraus resultierenden berechtigten Erwartungshaltung der Erblasserin.

35
(1) § 3.2.1 des Hausverwaltervertrages: Pflicht zur Beratung So ist in § 3.2.1 des Hausverwaltervertrages vom 21.08.2018 zunächst geregelt, dass der Verwalter den Eigentümer berät, welche Verträge zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie abzuschließen, zu ändern oder zu beenden sind. Daraus folgt nach Ansicht der Kammer zunächst eine Beratungspflicht der Beklagten dahingehend, dass diese den Eigentümer der von ihr verwalteten Immobilie darüber aufzuklären hat, dass in Situationen wie der vorliegenden – es besteht ein Gasversorgungsvertrag mit dem Eigentümer und nun bezieht ein (neuer) Mieter das Objekt, der mietvertraglich dazu verpflichtet ist, selbst einen Versorgungsvertrag abzuschließen – eine Ummeldung des Gasversorgungsvertrages auf den Mieter notwendig bzw. erforderlich ist, um den Eigentümer von weiteren Kosten zu entlasten.

36
Die mit der Ummeldung einhergehende Kündigung des Versorgungsvertrages zwischen Eigentümer und Versorgungsunternehmen führt dazu, dass der Eigentümer zukünftig nicht mehr für die Gaslieferungen, die ausschließlich dem Mieter zugute kommen, bezahlen muss. Dies entspricht klar und offensichtlich den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie, wie sie in § 3.2.1 genannt ist, weshalb eine Beratungspflicht der Beklagten als Hausverwalterin ausgelöst wird.

37

Eine entsprechende Beratungspflicht der Beklagten ist vorliegend auch nicht deswegen obsolet, weil der Bezug von Gas durch den neuen Mieter – vorliegend die I. J. GmbH – automatisch zu einem eigenen und ersetzenden Gaslieferungsvertrag zwischen Mieter und Versorgungsunternehmen führt, sodass der Eigentümer – vorliegend die Erblasserin – nicht mehr Anspruchsgegnerin des Versorgungsunternehmens für das zukünftig entnommene Gas wäre.

38
Entgegen der Rechtsansicht der Beklagten wurde die I. J. GmbH durch Entnahme von Gas nicht automatisch Vertragspartnerin des Gasversorgungsvertrages und damit Schuldnerin hinsichtlich des Entgelts für die ab dem 01.10.2021 bezogene Gasmenge.

39
Zwar ist es im Grundsatz zutreffend, dass das Vorhalten von Energie (sei dies Strom oder Gas) durch das Versorgungsunternehmen an der Abnahmestelle aus Sicht des potenziellen Kunden ein Angebot des Versorgungsunternehmens auf Abschluss eines Energielieferungsvertrages in der Form einer Realofferte darstellt, welches der Vertragsinteressent konkludent durch die Entnahme des Versorgungsgutes annimmt, wobei gemäß § 151 BGB regelmäßig auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet wird (statt vieler: Säcker, Berliner Kommentar zum Energierecht, 4. Aufl. 2019, Vorbemerkungen zu § 36 Rn. 27 f. m.w.N.). Ein Vertragsschluss kommt auf diese Weise nämlich dann nicht zustande, wenn für die betreffende Entnahmestelle bereits ein Vertragsverhältnis zur Belieferung vorliegt. Es fehlen in diesem Fall bezogen auf diese Entnahmestelle die Voraussetzungen für einen (weiteren) konkludenten Vertragsschluss mit einem Dritten (BGH NJW 2009, 913; Säcker, Berliner Kommentar zum Energierecht, Vorbemerkungen zu § 36 Rn. 28).

40
In der vorliegenden Konstellation, in der betreffend den verfahrensgegenständlichen Gaszähler bereits ein Versorgungsvertrag zwischen der Erblasserin und den S. W. bestand, vermag die Entnahme von Gas durch die neue Mieterin I. J. GmbH entsprechend den dargestellten Grundsätzen nicht zu einem neuen konkludenten Vertragsschluss führen. Vielmehr verblieb es bei dem bestehenden Gaslieferungsvertrag zwischen der Erblasserin und den S. W..

41
Für die Beklagte bestand damit eine Beratungspflicht hinsichtlich der Erforderlichkeit der Ummeldung des Gaszählers. Dieser Pflicht ist die Betroffene nicht nachgekommen.

Konkretisierung der Beratungspflicht zur Ummeldungspflicht

42
Vorliegend hat sich die genannte Beratungspflicht zu einer Ummeldungspflicht konkretisiert.

43
Hierbei erscheint es der Kammer schon naheliegend, eine solche Konkretisierung unmittelbar den vertraglichen Regeln unter § 3.2.1., § 3.2.2. und § 3.2.3. des Verwaltervertrages zu entnehmen.

44
Vorliegend ist im Vertrag unter § 3.2.1 durch eine entsprechend mittels Kreuzchen getroffene Wahlmöglichkeit hinsichtlich des Abschlusses von Verträgen geregelt, dass dem Verwalter unter bestimmten Voraussetzungen (Höhe des vertragsmäßigen Betrages) eine begrenzte Entscheidungskompetenz eingeräumt wird und der Abschluss von Verträgen nicht der Zustimmung des Eigentümers bedarf.

45
Unter § 3.2.2. ist sodann unter „Änderung und Beendigung von Verträgen“ geregelt, dass diese der Einwilligung des Eigentümers bedürfen, wobei Fälle der Gefahr in Verzug ausgenommen sind und insofern auf die entsprechenden Regelungen in § 3.2.1. verwiesen wird.

46
Die drohende weitere Inanspruchnahme des Eigentümers durch das Versorgungsunternehmen, obwohl der Gasbezug nunmehr ausschließlich durch den neuen Mieter erfolgt und dieser mietvertraglich dazu verpflichtet ist, einen eigenen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen abzuschließen, kann nach Ansicht der Kammer durchaus unter den Begriff der Gefahr in Verzug subsumiert werden.

47
Unter § 3.2.3. wird der Beklagten sodann eine mietobjektbezogene Vertretungsmacht für die Erblasserin eingeräumt. Dort ist zudem explizit festgehalten, dass die Beklagte „Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils“ ergreift. Ein solcher Rechtsnachteil ist offensichtlich gegeben, wenn die Erblasserin weiterhin für die Kosten der Gasversorgung aufkommen muss, obwohl inzwischen die neue Mieterin I. J. GmbH das Objekt bezieht bzw. bezogen hat und nach dem Mietvertrag ausschließlich diese für die genannten Kosten aufkommen soll. Entsprechend der Regelung in § 3.2.3. wäre die Beklagte damit gehalten gewesen, diesen Rechtsnachteil durch Ummeldung des Versorgungsempfängers abzuwenden.

48
Unabhängig davon führt im konkreten Fall aber jedenfalls die gelebte Vertragspraxis dazu, dass sich die reine Beratungspflicht – bereits diese wurde durch die Beklagte verletzt – zu einer Ummeldungspflicht der Beklagten verdichtet hat. Wie sich aus der E-Mail der Beklagten an die S. W. vom 29.09.2020 (Anl. K19) ergibt, hat die Beklagte bereits in der Vergangenheit die Ummeldung des Gas- und Stromzählers für die Erblasserin übernommen und dabei als Erreichbarkeit der Erblasserin den eigenen Unternehmenssitz angegeben. An diese Anschrift sind in der Folgezeit auch die Rechnungen der S. W. adressiert worden (vgl. Anlagen K 7, K9, K10, K11). Zur Überzeugung der Kammer war damit sowohl für die Erblasserin als auch für die Beklagte klar erkennbar und jedenfalls konkludent vereinbart, dass sich die Beklagte fortan um sämtliche im Zusammenhang mit dem Gaslieferungsvertrag stehenden Vertragsangelegenheiten kümmern sollte. Weshalb es entgegen der bisher gelebten Vertragspraxis nunmehr Aufgabe der Erblasserin als Eigentümerin sein soll, sich um die Ummeldung des Gaszählers zu kümmern, ist nicht nachvollziehbar. Es stand damit vielmehr in der Pflicht der Beklagten, ab dem 01.10.2021 oder jedenfalls kurz danach die Ummeldung des Gaszählers auf die neue Mieterin I. J. GmbH zu veranlassen.

49
Der Umstand, dass die I. J. GmbH als Mieterin gemäß dem Mietvertrag selbst verpflichtet war, einen eigenen Gaslieferungsvertrag abzuschließen, führt nicht dazu, dass die Beklagte aus ihrer Pflicht zur Ummeldung entlassen wurde. Es ist gerade Sinn und Zweck der vertragstypischen Pflichten der Beklagten als Verwalterin des Gewerbemietobjekts, den Eigentümer im Verhältnis zum Mieter umfassend zu vertreten und auf die Einhaltung der Pflichten des Mieters zu achten. So war die Beklagte etwa gemäß § 3.1.14. zur außergerichtlichen Geltendmachung jeglicher Ansprüche des Eigentümers gegen Mieter aus Mietvertragsverhältnissen verpflichtet. Die Beklagte kann sich deswegen nicht darauf zurückziehen, auf eine Pflicht(-verletzung) der Mieterin I. J. GmbH zu verweisen, welche die eigene Verpflichtung als Hausverwalterin ausschließen soll.

50
Vielmehr liegt es nahe, § 3.1.14. des Verwaltervertrages eine neben der Ummeldepflicht stehende gesonderte Pflicht der Beklagten zur Kontrolle und Anhaltung des Mieters bzgl. des Abschlusses eines eigenen Gasversorgungsvertrages zu entnehmen. Letztlich bedarf dies vorliegend aber keiner Entscheidung.

d) Pflichtverletzung

51
Der geschilderten Ummeldungspflicht ist die Beklagte nicht nachgekommen, womit eine Pflichtverletzung i.S.d. § 280 Abs. 1 BGB gegeben ist.

3. Vertretenmüssen

52
Die Beklagte hat keine Umstände vorgebracht, welche das gemäß § 280 Abs. 1 S. 2 BGB vermutete Vertretenmüssen zu widerlegen geeignet wären. Vielmehr spricht der Umstand, dass die Beklagte bereits in der Vergangenheit die Ummeldung der Gas- und Stromzähler der Erblasserin vorgenommen hat, dafür, dass es die Beklagte nach Einzug der I. J. GmbH schlicht übersehen hat, eine erneute Ummeldung vorzunehmen.

4. Schaden

53

Der Erblasserin bzw. deren Nachlass ist durch die pflichtwidrig unterlassene Ummeldung des Gaszählers adäquat ein Schaden in Höhe von 8.565,96 Euro entstanden.

54
Dieser Betrag setzt sich zusammen aus

- einem Betrag i.H.v. 7.740,13 Euro für den Gasbezug der Mieterin I. J. GmbH in der Zeit vom 01.01.2023 bis 30.04.2023,

- einem Betrag i.H.v. 755,05 Euro für den Gasbezug der Mieterin I. J. GmbH im Jahr 2022,

- 20,- Euro für die Abschläge aus den Monaten Oktober und November 2021

- sowie 50,78 Euro aus der Endabrechnung Gaspreisbremse für die Monate Januar bis April 2023.

55
Soweit der Kläger Gaskosten für das Jahr 2023 als Schadensposition geltend macht und laut Rechnung der S. W. (Anlage K7) der Bezug für den Zeitraum 01.01.2023 bis 09.11.2023 erfolgte – mithin auch für den Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses mit der Mieterin I. J. GmbH zum 30.04.2023 – ist festzustellen, dass der abgerechnete Gasverbauch von 39.879 kWh gänzlich in den Zeitraum der Nutzung durch die Mieterin I. J. GmbH fällt. Der Rechnung der S. W. vom 21.11.2023 ist ein Zählerendstand am 09.11.2023 von 56.208 m^3 zu entnehmen. Dieser Zählerstand entspricht exakt dem Zählerstand aus dem Protokoll der Übergabe an die Nachmieterin vom 21.08.2023 (Anlage K8). Es wird demnach ersichtlich, dass der Zählerstand, der seitens der S. W. zum 09.11.2023 angenommen wurde, bereits am 21.08.2023 vorlag. Nach dem unwidersprochenen Sachvortrag des Klägers standen die Räumlichkeiten nach Beendigung des Vertrages mit der Mieterin I. J. GmbH bis zur Übernahme durch die Nachfolgemieterin am 21.08.2023 leer, sodass der Verbrauch vollständig durch die I. J. GmbH erfolgte.

56
Gleiches gilt für die Endabrechnung Gaspreisbremse (Anlage K11), die sich auf den Zeittraum Januar bis November 2023 bezieht.

57
Soweit die Beklagte mit Nichtwissen bestreitet, dass die Rechnungen der S. W. bezahlt wurden, ist die Zahlung durch Vorlage des Kontoauszuges (Anlage K16) nachgewiesen.

5. Zwischenergebnis

58
Dem Kläger steht folglich ein vertraglicher Schadensersatzanspruch gemäß §§ 280 Abs. 1, 249 BGB wegen der unterlassenen Ummeldung des Gaszählers in Höhe von 8.565,96 Euro zu.

II. Schadensersatzanspruch auch bzgl. vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten

59
Dem Kläger steht daneben ein Anspruch auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten als Teils seines Schadensersatzanspruchs aus §§ 280 Abs. 1, 249 BGB zu. Nach Ansicht der Kammer war die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts durch den Kläger zur Durchsetzung der geltend gemachten Ansprüche erforderlich und zweckmäßig, zumal die Beklagte eine zuvor durch den Kläger ohne anwaltliche Hilfe angestrebte Schadensregulierung verweigerte.

60
Der Schaden besteht in Höhe des geltend gemachten Betrages von 887,03 Euro, da dem Prozessbevollmächtigten des Klägers gegen diesem aus dem geschlossenen Anwaltsvertrag ein Anspruch jedenfalls in der genannten Höhe zusteht.

61
Die geltend gemachte Höhe von 887,03 Euro begegnet keinen Bedenken, zumal die Berechnung aus einem geringeren als dem schließlich durch das Gericht festgesetzten Streitwert erfolgte (konkret aus 8.036,06 Euro anstatt aus 8.565,96 Euro) – wenngleich hierdurch kein Gebührensprung eingetreten wäre.

62

Dass der Kläger seinen Prozessbevollmächtigten bezahlte, ist angesichts des vorgelegten Kontoauszuges (Anlage K17) nachgewiesen.

III. Zinsen

63
Die Beklagte befindet sich auf Grund des Schreibens des Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 18.07.2024 (Anlage K14), mit dem dieser die Beklagte zur Zahlung eines Betrages i.H.v. 8.036,06 Euro als Hauptforderung sowie eines Betrages i.H.v. 887,03 Euro als vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten bis zum 02.08.2024 aufgefordert hatte, gemäß § 286 Abs. 1 BGB mangels geleisteter Zahlung seit dem 03.08.2024 in Verzug.

64
Dem Kläger waren daher gem. §§ 286, 288 Abs. 1 BGB Verzugszinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 03.08.2024 aus dem vorgerichtlich geltend gemachten Schadensbetrag von 8.036,06 Euro (Ziff. 1) und hinsichtlich der geltend gemachten vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 887,03 Euro (Ziff. 2) zuzusprechen.

65
Soweit der Kläger Verzugszinsen seit dem 03.08.2024 hinsichtlich der gesamten Klagesumme aus dem Klageantrag Ziff. 1 i.H.v. 8.565,96 Euro gefordert hat, war die Klage dagegen abzuweisen. Die verzugsbegründende Mahnung bezog sich nämlich nur auf eine Forderung in Höhe von 8.036,06 Euro und nicht auf die gesamte Hauptforderung der hiesigen Klage. Insofern waren in Bezug auf die gesamte Hauptforderung stattdessen Rechtshängigkeitszinsen zuzusprechen. Nachdem die Klage dem Beklagten am 24.02.2025 zugestellt wurde, waren dem Kläger folglich ab dem 25.02.2025 Rechtshängigkeitszinsen gem. §§ 291, 288 Abs. 1 BGB in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus der gesamten Klagesumme i.H.v. 8.565,96 Euro zu gewähren.

C. Nebenentscheidungen

I. Kosten

66
Die Kostenentscheidung hat ihre Grundlage in § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

II. Vorläufige Vollstreckbarkeit

67
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

III. Streitwert

68
Der Streitwert war gem. § 3 ZPO in Höhe der Hauptforderung auf 8.565,96 Euro festzusetzen.