

Das auffällige Urteil LG Leipzig: Zwischenablesung nicht auf Kosten des Mieters

Das LG Leipzig hat mit Urteil vom 5. September 2019 (Az.:8 O 1620/18) entschieden, dass Zwischenablesekosten, um den Verbrauch von Strom, Gas und Heizkosten zum Auszugstermin des alten Mieters festzustellen, nicht auf den Mieter abgewälzt werden können.



Zwischenablesung nach Kündigung. Wer zahlt ist jetzt geklärt. Foto: Gerd Warda: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Endet das Mietverhältnis mit einem Mieter nicht gleichzeitig mit dem Ende des jährlichen Abrechnungszeitraumes, also in der Regel am 31.12. eines Jahres, so muss möglichst der Verbrauch von Strom, Gas und Heizkosten zum Ende der Mietzeit festgestellt werden.

Üblicherweise wird bei der Rückgabe der Wohnung daher der jeweilige Stand der einzelnen Zähler abgelesen und dann gegenüber dem alten und dem neuen Mieter abgerechnet. Für die Heizkosten bieten die jeweiligen Versorger auch an, dass eine sog. Zwischenablesung durchgeführt wird. **Der Verbrauch wird zum angegebenen Auszugstermin festgestellt und der Versorger stellt direkt zwei Abrechnungen zur Verfügung, eine für den alten und eine für den neuen Mieter. Der Vermieter muss nicht mehr selbst die Kosten verteilen und ausrechnen.**

Dieser Service muss natürlich bezahlt werden, der Versorger stellt dem Vermieter eine entsprechende Gebühr in Rechnung. Diese Kosten möchte der Vermieter oftmals auf den ausziehenden Mieter umlegen, zumindest dann, wenn dieser den Mietvertrag gekündigt hat: Denn dann liegt ja die Entscheidung zum Auszug bei dem Mieter selbst, er will den Mietvertrag beenden und verursacht dadurch auch die Kosten. Dennoch ist die Umlage dieser Kosten in der Regel nicht möglich.

Der Vermieter hatte in seinem Mietvertrag zwei Klauseln eingebracht, die im Wesentlichen festlegten, dass bei Einzug und Auszug eine Zwischenablesung stattfindet und die Kosten durch den Mieter zu

tragen seien. Der Vermieter war der Meinung, dass zwar in einer entsprechenden Entscheidung des BGH festgelegt sei, dass die Kosten nicht mit den Betriebskosten direkt umgelegt werden können. Hier sei aber extra eine entsprechende Regelung im Mietvertrag vereinbart gewesen. Damit bestehe eine ausdrückliche Grundlage für die Kostenübernahme durch den Mieter.

Das LG Leipzig hat die Kostentragung des Mieters verneint.

Nach Auffassung des Landgerichts sind die Regelungen im Mietvertrag unwirksam. Das LG Leipzig hat seine Argumentation maßgeblich auf den Mieterschutz gestützt; denn mit der vorherigen Entscheidung des BGH sei auch eine Wertung getroffen worden. **Danach handle es sich bei den Kosten der Zwischenablesung gerade nicht um umlagefähige Betriebskosten.** Diese sollten den Mieter grundsätzlich nicht belasten, dabei sei es unerheblich, ob diese Kosten unter einer anderen Überschrift im Mietvertrag aufgenommen werden: es sind und bleiben Verwaltungskosten, die gerade nicht auf den Mieter umgelegt werden könnten.

Damit benachteilige eine vertragliche Regelung zur Übertragung dieser Kosten den Mieter unangemessen. Die Folge sei, dass die Klauseln des Mietvertrages unwirksam seien und keine Geltung hätten. Die Kosten der Zwischenablesung seien daher vom Vermieter zu tragen, selbst wenn im Mietvertrag eine anderslautende Regelung aufgenommen wurde. **Es lohne sich daher, eine anderslautende Regelung im Mietvertrag überprüfen zu lassen.**

Dr. Peter Hitaß,
hitpass@vwnw.de

Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



www.schleswig-holstein.sh