

Das auffällige Urteil

LG Hanau: Betriebskostenabrechnung – Erhöhter Wasserverbrauch wegen defekten Toilettenspülkastens geht zulasten des Mieters

Das LG Hanau hat mit Urteil vom 30. Dezember 2020 (Az. 2 S 123/19) entschieden, dass ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auch die Kosten für einen erhöhten Wasserverbrauch wegen eines defekten Toilettenspülkastens tragen muss, da der Mieter einer Wohnung eine regelmäßige übliche Kontrolle der Mietsache schuldet.



Denn dem Mieter wird hier nur ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit abverlangt, sagt Peter Hitpaß. Foto VNW; Bertold Fabricius Hamburg

Grundsätzlich muss ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nur die Kosten tragen, die er tatsächlich verbraucht hat. Kommt es zu einem Mehrverbrauch, zum Beispiel, weil der Vermieter im Haus umbaut und damit mehr Allgemeinstrom zu seinen eignen Zwecken nutzt oder nach einem Rohrbruch in der Wohnung des Mieters Trocknungsgeräte aufgestellt werden, so muss der Mieter diese zusätzlichen Kosten nicht übernehmen. Wie aber ist es zu bewerten, wenn dem Mieter der übermäßige Verbrauch über einen erheblichen Zeitraum nicht auffällt, wenn also über einen langen Zeitraum der Vermieter nicht informiert wird? Denn auf eine solche Anzeige ist der Vermieter, der ja regelmäßig keinen Zugang zu der vermieteten Wohnung hat, angewiesen, um überhaupt etwas unternehmen zu könne. Um einen solchen Fall ging es auch in der Entscheidung des LG Hanau: Streitig waren erhebliche Nebenkostennachzahlungen, da aufgrund eines defekten Spülkastens in der Wohnung ein deutlich erhöhter Wasserverbrauch gemessen und durch

den Versorger abgerechnet wurde. Der Vermieter hatte diese Kosten in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.

Diese Abrechnung hatte das Amtsgericht in erster Instanz auch bestätigt, der Mieter legte jedoch Berufung gegen das Urteil ein und gab an, dass der vermehrte Wasserverbrauch für ihn weder sichtbar noch hörbar gewesen wäre. Somit hätte er den Vermieter gar nicht früher informieren können.

Diesen Ausführungen schloss sich das Landgericht jedoch nicht an, sondern bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung.

Es sei schlicht kaum vorstellbar, dass ein so massiver durch einen defekten Spülkasten verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit über mehrere Monate hinweg unerkannt bleibt. **Der Mieter schulde vielmehr, so das Gericht, ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit, unabhängig von der Frage, wie oft sich der Mieter tatsächlich in der Wohnung aufhält.** Denn auch der häufig ortabwesende Mieter schuldet eine regelmäßige Kontrolle seiner Wohnung.

Diese Pflichten hatte der beklagte Mieter hier vernachlässigt, so dass das Gericht auch in der zweiten Instanz die Umlage der erhöhten Kosten aus gerechtfertigt ansah. Dieses Ergebnis scheint, da der Vermieter auf Hinweise der Mieter angewiesen ist und in der Regel nicht selbst die Räumlichkeiten begutachten kann, durchaus angemessen und interessengerecht. **Denn dem Mieter wird hier nur ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit abverlangt.**

Peter Hitpaß
hitpass@vnmw.de

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)

