

Darlegungs- und Beweislast bei ungewöhnlich hohem Wasserverbrauch - Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Rostock (LG Rostock) vom 19.05.2017, 1 S 198/16

I.

Alljährlich erstellen Vermieter die Nebenkostenabrechnung. Mitunter steigen die Kosten bei einzelnen Betriebskostenpositionen geradezu explosionsartig an. Meistens liegt dies an Preiserhöhungen. Mitunter ist aber auch ein ungewöhnlich hoher Verbrauch gegeben. Die Entscheidung des Landgerichts verdeutlicht, was von Mieter bzw. Vermieter vorzutragen ist.

II.

Mieter und Vermieter stritten um die Kosten für den Wasserverbrauch in der Mietwohnung. In den Jahren 2012 und 2014 hatte der Zwischenzähler einen Verbrauch von jeweils weniger als 70 m<sup>3</sup> ermittelt. In dem Streitjahr 2013 lag der Verbrauch demgegenüber viermal so hoch. Im Spätjahr 2013 hatten die Mieter Rauschgeräusche an der Toilette gehört und dies dem Vermieter angezeigt.

Das Landgericht führte aus, dass der Mieter diejenigen Umstände darlegen und beweisen müssten, die es plausibel erscheinen lassen, dass der gemessene Verbrauch nicht auf einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache beruht, sondern auf einem Mietmangel oder einem nicht der Risikosphäre des Mieters zugehörigen Umstand. Sei dieser Beweis geführt, müsse der Vermieter diese Umstände ausräumen. Könne er dies nicht, sei der reguläre Wasserverbrauch zu schätzen.

Für das Landgericht war für die Entscheidung ausschlaggebend, dass ein älteres Ehepaar im Rentenalter betroffen war und den erwähnten Defekt an der Toilette dem Vermieter angezeigt hatte. Dieser Defekt an der Toilette war für das Landgericht ein plausibler Umstand, der es naheliegen lasse, dass der Mehrverbrauch durch diesen Defekt verursacht worden sei. Der Mieter sei für diesen Mehrverbrauch nur dann verantwortlich, wenn er den Mangel zwar bemerkt aber nicht angezeigt habe. Dies konnte das Landgericht nicht feststellen. Daher mussten die Mieter die Kosten für den Mehrverbrauch nicht zahlen.

III

Führt die Betriebskostenabrechnung bei einer Kostenposition eine Kostensteigerung auf, die nicht auf gestiegene Einkaufspreise zurückzuführen ist, sondern auf einen ungewöhnlich hohen Verbrauch ist der Mieter im Zugzwang: Er muss zeigen, dass der Mehrverbrauch nicht auf seiner bewussten und gewollten Benutzung des jeweiligen Apparats beruht. Dies kann wie im besprochenen Fall ein Defekt an der Toilette sein oder z.B. bei der Heizung ein defektes Thermostat. Nicht ausreichend sind irgendwelche Vermutungen ins Blaue hinein.

Die Entscheidung unterstreicht auch wie wichtig für den Mieter die rechtzeitige Anzeige eines entdeckten Mangels ist. Der Mieter kann erst ab Anzeige des Mangels Minderungs- und ggfls. sonstige Gewährleistungsrechte ausüben. Eine unterlassene Anzeige kann auch dazu führen, dass der Mieter Mehrverbräuche selbst dann übernehmen muss, wenn diese nicht auf seinen Verbrauch zurückzuführen sind, sondern auf einen Mangel.

Der Vermieter wiederum sollte angezeigte Mängel schnellstmöglich beseitigen. Nicht nur dass der Mieter bis zur Beseitigung Minderungsrechte ausüben kann. U.U. bleibt der Vermieter auch auf den Kosten für Mehrverbräuche sitzen

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Lesen Sie in diesem Zusammenhang auch meine weiterführende Besprechung unter:

<http://www.welcker-law.de/urteile/BGH-zu-Beweislast-des-Vermieters-bei-ungewoehnlich-hohen-Heizkosten.pdf>