

Kosten für eine Zwischenablesung können nicht durch allgemeine Geschäftsbedingung auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Leipzig (LG Leipzig) vom 05.09.2019, 8 U 620/18

I.

Mietverhältnisse enden selten zum Ende einer Abrechnungsperiode. Vielmehr ist die Regel, dass Mietverhältnisse mitten während der Abrechnungsperiode enden.

Beispiel: Die Abrechnungsperiode läuft vom 01.10. bis zum 30.09. eines jeden Jahres. Mieter M kündigt mit Wirkung zum 31.03.2020.

In einem solchen Fall ist bei verbrauchsabhängigen Kosten eine Aufteilung der Verbräuche zwischen der Mietzeit des Mieters und der nachfolgenden Zeit notwendig. Am genauesten erfolgt dies zum Auszugszeitpunkt des Mieters durch eine Zwischenablesung. Umstritten war, ob die Kosten für eine solche Zwischenablesung auf den Mieter umgelegt werden können. Die Entscheidung des LG Leipzig bringt Klarheit dahingehend, dass auch durch eine allgemeine Geschäftsbedingung diese Kosten nicht auf den Mieter einer Wohnung umgelegt werden können.

II.

Kläger in dem vorliegenden Verfahren ist ein Verbraucherschutzverein. Beklagte ist eine juristische Persönlichkeit, welche in ihren Mietverträgen Klauseln verwendet, welche die Kosten von Zwischenablesung auf die Mieter umlegt. Die Klägerin verlangt von der Beklagten Unterlassung dieser Klauseln. Das LG Leipzig hat der Klage stattgegeben. Durch die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches zur Umlage von Nebenkosten sei abschließend klargestellt, dass die Kosten von Zwischenablesungen nicht vom Mieter zu tragen seien. Jedenfalls durch allgemeine Geschäftsbedingungen können diese Kosten nicht umgelegt werden.

III.

1.

Damit Betriebskosten vom Mieter getragen werden müssen, muss der Vermieter in den Mietvertrag eine wirksame Klausel aufnehmen, welche Betriebskosten auf den Mieter umlegt. Bei Wohnungsmietverträgen kann der Vermieter aber nicht beliebige Betriebskosten umlegen, beispielsweise Kosten für eine Hausverwaltung können nicht auf den Mieter umgelegt werden. Vielmehr kann der Vermieter nur die nach der Betriebskostenverordnung zulässigen Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Außerdem muss es sich um echte Betriebskosten handeln, d. h. um Kosten die regelmäßig wiederkehrend anfallen.

Beispiel: 1. Vermieter V lässt einmalig auf dem Grundstück befindliche Bäume stutzen.

2. Vermieter V lässt auf seinem Grundstück befindliche Haselnusssträucher jedes Jahr im Herbst zurückstutzen, damit diese nicht über die Grundstücksgrenze hinüberwachsen.

In Beispiel 1 handelt es sich um eine einmalige Aktion, weshalb V diese Kosten nicht als Betriebskosten umlegen kann. In Beispiel 2 sind die Kosten dagegen jährlich wiederkehrend, sodass sie im Rahmen der Gartenpflegekosten umgelegt werden können.

2.

Zu den typischen Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Belieferung mit Frischwasser und des Abwassers, aber auch Heizungskosten. Diese Kosten sind verbrauchsabhängig abzurechnen.

Hierzu erfolgt am Ende der jeweiligen Abrechnungsperiode durch die Versorgungsunternehmen eine Ablesung.

Problematisch wird die Erfassung des Verbrauchs, wenn Mieter innerhalb der Abrechnungsperiode ausziehen, so wie bei dem Beispiel unter I zum 31.03.2020. Um hier eine exakte verbrauchsabhängige Abrechnung durchführen zu können, muss regelmäßig eine Zwischenablesung durchgeführt werden. Diese ist mit Kosten verbunden.

Der BGH hatte bereits 2007 festgehalten, dass die Kosten einer Zwischenablesung jedenfalls dann nicht auf den Mieter umgelegt werden können, wenn der Mietvertrag die Kosten dieser Zwischenablesung nicht regelt. Genauso wie die Beklagte hatten daraufhin viele Vermieter eine Klausel in den Mietvertrag aufgenommen, dass der Wohnungsmieter die Kosten der Zwischenablesung tragen solle. Nach der Entscheidung des LG Leipzig ist dies unzulässig. Es stellt darauf ab, dass jedenfalls bei einer allgemeinen Geschäftsbedingung wegen des zwingenden Charakters der gesetzlichen Vorschriften und des Verbots zulasten des Wohnungsmieters davon abzuweichen eine solche Klausel den Mieter unangemessen benachteilige. Es ist davon auszugehen, dass auch andere Gerichte sich dieser Argumentation anschließen, weshalb viel dafür spricht das auch wenn im Mietvertrag eine solche Klausel vorhanden ist die Kosten der Zwischenablesung beim Vermieter verbleiben.

Abzugrenzen ist die allgemeine Geschäftsbedingung von der sogenannten Individualvereinbarung. Diese setzt aber voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine echte Dispositionsbefugnis über die Regelung einräumt. D.h., der Vermieter muss dem Mieter die echte Möglichkeit geben, die Kostentragungspflicht bei Zwischenablesung abzulehnen. Die Rechtsprechung setzt die Hürden für solche Individualvereinbarungen sehr hoch, weshalb es fraglich ist, ob über diesen Weg die Zwischenablesung vom Vermieter umgelegt werden können.

3.

Die Entscheidung des LG Leipzig verdeutlicht auch noch einmal, wie wichtig die saubere Abfassung von Mietverträgen ist. Das LG Leipzig hatte in der Entscheidung zwei verschieden formulierte Klauseln zu beurteilen. Bei der zweiten Klausel monierte das LG Leipzig, dass nicht klar sei ob der Mieter die Zwischenablesung sowohl bei Einzug, wie auch bei Auszug bezahlen solle. Die Beklagte habe argumentiert die Klausel sei so zu lesen, der Mieter müsse nur bei Einzug zahlen. Das LG Leipzig hielt auch die Auslegung für möglich, der Mieter solle die Zwischenablesung sowohl bei Einzug, wie auch bei Auszug bezahlen. Diese Unklarheit gehe zulasten der Beklagten als Verwender und führe ebenfalls zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters.

Dies zeigt, wie wichtig eine saubere Formulierung des Mietvertrages ist, damit bei einer späteren gerichtlichen Überprüfung der Klausel Auslegungsmöglichkeiten, die zur Unwirksamkeit der Klausel führen ausgeschlossen sind.

IV.

Nach der Entscheidung des LG Leipzig spricht viel dafür, dass bei Wohnungsmietverträgen durch allgemeine Geschäftsbedingungen Kosten für Zwischenablesung nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Ob durch Individualvereinbarungen dies noch möglich ist bleibt abzuwarten. Um hier keine Fehler zu machen ist sowohl für Vermieter, wie auch Mieter anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.