



Pressemitteilung vom 27.05.2016

Steter Tropfen kostet viel

Mit einer Nebenkostenpauschale ist in der Regel auch ein überhöhter Kaltwasserverbrauch abgegolten, sofern der Mieter nicht schuldhaft den übermäßigen Kaltwasserverbrauch verursacht hat.

Der Kläger aus Starnberg ist Eigentümer und Vermieter einer Wohnung in der Thalkirchner Straße in München, die der Beklagte seit mehr als 20 Jahren als Mieter bewohnt. Im Mietvertrag ist für die Nebenkosten eine Pauschale vereinbart.

Am 03.07.2012 informierte der Mieter seinen Vermieter, dass aus der Toilette Wasser „heraustropfelt“. Daraufhin bat der Vermieter die Hausverwaltung, die Reparatur vorzunehmen. Dies lehnte die Hausverwaltung ab. Der Vermieter befand sich dann vom 18.08.2012 bis 16.09.2012 in Urlaub. Am 20.09.12 forderte er den Mieter auf, drei Terminvorschläge für die Reparatur zu machen. Am 17.10.2012, einem der vorgeschlagenen Termine, wurde dann der Spülkasten repariert.

Aus den Kaltwasserabrechnungen für die Jahre 2011 und 2012 ergibt sich ein überaus hoher Kaltwasserverbrauch für die Wohnung. Im Jahr 2011 ist von sämtlichen Nutzern der 1.052,79 m² großen Anlage eine Kaltwassermenge von 1.018,50 m³ verbraucht worden, hiervon sind 40 % auf die Wohnfläche des Mieters von 58,34 m² entfallen, die flächenmäßig nur einen Anteil von 5,5 % einnimmt.

Im Jahr 2012 ist von sämtlichen Nutzern ein Verbrauch von 1.013,95 m³ angefallen, wovon auf den Mieter mit 196,80 m³ 20 % entfielen.

Der Vermieter ist der Meinung, dass der erhöhte Verbrauch auf den defekten Spülkasten zurückzuführen sei und der Mieter den Defekt zu spät gemeldet habe. Dadurch sei ein Schaden von 1304,04 Euro im Jahr 2011 und 584,11 Euro im Jahr 2012 entstanden. Nach dem durchschnittlichen Verbrauch hätten nämlich die Kosten in den Jahren 2011 bei 172,80 Euro und 2012 bei 188,10 Euro gelegen. Den Schadensbetrag verrechnete der Vermieter mit einem Guthaben in Höhe von 324,06 Euro und forderte vom Mieter einen Gesamtbetrag in Höhe von 1564,09

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin **Monika Andreß** - Pressesprecherin -

Euro als Schadensersatz. Der Mieter weigerte sich zu zahlen. Er wendet ein, dass der Mangel ihm erst am 03.07.2012 aufgefallen sei und er ihn rechtzeitig gemeldet habe. Außerdem stehe es ihm nach der Pauschalvereinbarung über die Nebenkosten im Mietvertrag frei, kostenlos beliebig viel Wasser zu verbrauchen.

Der Vermieter erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin wies die Klage ab. Der Vermieter bleibt auf den Kosten sitzen.

Das Gericht stellt fest, dass der Vermieter grundsätzlich keine gesonderte Forderung geltend machen kann, wenn der Kaltwasserverbrauch des Mieters in einem Jahr deutlich höher ist als in den anderen Jahren oder deutlich höher ist als bei den übrigen Mietern. „Die Grenze liegt aber nach Treu und Glauben dort, wenn der Mieter auf Kosten des Vermieters und nicht mehr gerechtfertigt durch eine übliche Nutzung das Kaltwasser über die Maßen in Anspruch nimmt...Weitere Voraussetzung für den Schadensersatzanspruch ist, dass der Mieter hierbei schuldhaft gehandelt hat“ so die Urteilsbegründung. Das Gericht stellt fest, dass der Mieter keinesfalls schadensersatzpflichtig ist ab der Schadensanzeige vom 03.07.2012 bis zur Reparatur am 17.10.2012. „Damit stellt sich das Problem, dass gar nicht geklärt werden kann, welcher konkrete Verbrauch gerade in diesen mehr als vier Monaten aufgetreten ist bzw. welcher überhöhte Verbrauch bereits zuvor erfolgt sein soll“ so das Gericht weiter. Das Gericht hat den Handwerker als Zeugen vernommen, der den Spülkasten repariert hat. Dieser konnte keine konkreten Angaben dazu machen, wie lange schon das Schwimmerventil defekt gewesen sein muss.

Die Richterin kommt zu dem Schluss: „Der Kläger hat das Vorliegen der Schadensersatzvoraussetzungen nicht ausreichend belegen können. Die Klage war daher abzuweisen.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 27.02.2015

Aktenzeichen 411 C 17290/14

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß