

Urteil: Pflicht zur Anzeige von Mängeln durch den Mieter

31.08.2021 Fachinformation

Verzögert der Mieter die Anzeige von Mängeln, kann er zur Tragung von Mehrkosten im Rahmen der Betriebskosten verpflichtet sein. Das Landgericht Hanau hat durch Beschluss vom 30. Dezember 2020 (Az.: 2 S 123/19), juris, entschieden, dass Mieter verpflichtet sind, aufgetretene Mängel in der Wohnung dem Vermieter zu melden, damit diese die Möglichkeit haben, den Mangel zu beseitigen. Tut er dies nicht rechtzeitig, so kann er verpflichtet sein, dadurch entstehende Mehrkosten, etwa erhöhten Wasserverbrauch, zu tragen.

In dem entschiedenen Fall ging es um Kosten aus der Betriebskostenabrechnung für die Position Wasser. Aufgrund eines defekten Spülkastens in der Wohnung kam es zu einem deutlich erhöhten Wasserverbrauch. Diese Kosten hatte der Vermieter in der Jahresabrechnung gegenüber dem Mieter umgelegt. Der Mieter wandte sich gegen die Belastung dieser Kosten.

Das Amtsgericht Hanau hat in erster Instanz durch Urteil vom 4. Juni 2019 (Az.: 32 C 207/17) entschieden, dass dem Vermieter ein Anspruch auf Kostenersatz zusteht. Hiergegen war der Mieter in Berufung gegangen. Das Landgericht Hanau hat die Entscheidung des Amtsgerichtes vollumfänglich bestätigt.

Der Mieter hatte sich darauf berufen, dass für ihn der defekte Spülkasten und der dadurch erhöhte Wasserverbrauch nicht erkennbar gewesen sei. Vielmehr habe die Vermieterin ihrerseits eine Pflicht, zu prüfen, warum es zu einem schon länger bekannten hohen Wasserverbrauch gekommen sei.

Dieser Argumentation des Mieters sind die Gerichte nicht gefolgt. Sie hielten es für schlecht vorstellbar, dass ein massiver, durch einen defekten Spülkasten der Toilette, verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit, das ein Mieter einer Wohnung dem Vermieter aufgrund seiner Obhutspflicht schuldet, über mehrere Monate hinweg unerkannt bleibt.

Der Mieter hatte seinerseits die defekte Toilettenspülung, wenn auch erst verspätet, gemeldet. Dann muss es für ihn aber auch eine optische oder akustische Wahrnehmbarkeit gegeben haben. Der Mieter berief sich darauf, dass er über längere Zeit nicht in der Wohnung gewesen sei. Dieses Argument hielt das Landgericht Hanau ebenfalls nicht für ausschlaggebend, da auch ein häufig ortsabwesender Mieter einer Wohnung eine regelmäßige übliche Kontrolle der Mietsache schulde.

Demgegenüber ist der Vermieter im Fall eines erhöhten Wasserverbrauchs nicht ohne weiteres zur Kontrolle der Wasserleitungen des Hauses verpflichtet, welche im Übrigen den Defekt im Spülkasten gar nicht zwingend umfasst hätte.

Download:

Urteil vom 30. Dezember 2020 aus juris

Downloads

09-21_pflcht_zur_anzeige_von_maengeln_urteil_juris

41.2 KB
PDF

