

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Die für die Zwischenablesung anfallenden Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden

– LG Leipzig, Urteil vom 05. September 2019, Az.: 8 O 1620/18

## → Die für die Zwischenablesung anfallenden Kosten können nicht auf den Mieter umgelegt werden

---

LG Leipzig, Urteil vom 05. September 2019, Az.: 8 O 1620/18

In einem Wohnraummietvertrag enthaltenen Klauseln, die den Mieter zur Kostentragung einer Zwischenablesung bei Ende des Mietverhältnisses verpflichten, sind unzulässig.

Im vorliegenden Fall klagte ein Verbraucherschutzverein gegen eine Vermieterin. Diese verwendete in ihren vorformulierten Wohnraummietverträgen zwei Klauseln, die bestimmten, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses während einer laufenden Abrechnungsperiode bei Ein- und Auszug eine Zwischenablesung stattfindet und die hierfür anfallenden Kosten von dem ausscheidenden Mieter zu tragen seien. Nach Ansicht der Vermieterin, habe der BGH zwar entschieden, dass die Kosten nicht mit den Betriebskosten auf den Mieter direkt umgelegt werden können. Bei den von ihr gestellten Mietverträgen sei aber eine entsprechende Regelung vereinbart gewesen, womit eine ausdrückliche Grundlage für die Kostenübernahme durch den Mieter bestehe. Gleichwohl seien diese Klauseln nach Ansicht des Verbraucherschutzvereins unzulässig, weshalb dieser gegen die Vermieterin Klage erhob.

Das Landgericht Leipzig gab nun dem Verbraucherschutzverein Recht und erklärte die streitgegenständliche Kostenabwälzung für unzulässig. Nach Ansicht des Gerichts würden die Klauseln in den vorformulierten Mietverträgen die Mieter unangemessen benachteiligen und seien deshalb unwirksam. Es handle sich hierbei um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen seien. Seine Entscheidung stützte das Landgericht insbesondere auf eine vorherige Entscheidung des

Bundesgerichtshofs, wonach es sich bei den Kosten der Zwischenablesung gerade nicht um umlagefähige Betriebskosten handle. Vor solchen Kosten solle der Mieter bewahrt werden und das unabhängig davon, ob es hinsichtlich dieser Kosten eine hiervon abweichende Regelung im Mietvertrag gebe. Dies liege daran, dass Verwaltungskosten – die keine Betriebskosten sind – eben nicht durch eine vertragliche Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden können. Derartige Vereinbarungen – wie z. B. AGB-Klauseln – seien daher unwirksam und würden keine Geltung entfalten.

Den von der Vermieterin dagegen vorgebrachte Einwand, die Zwischenablesekosten seien geringwertig und für den Mieter somit „gerechter“, erklärte das Landgericht für unbeachtlich. Insbesondere Letzteres könne ebenso gut für den Vermieter gelten, dem durch die Zwischenablesung dann auch keine besonders gewichtigen Kosten entstehen.

### Fazit:

Zwischenablesekosten, um den Verbrauch von Strom, Gas und Heizkosten zum Auszugstermin des alten Mieters festzustellen, können somit nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Hierfür entstandene Kosten sind nach dieser Entscheidung stets vom Vermieter zu tragen, selbst dann, wenn im Mietvertrag eine anderslautende Vereinbarung enthalten ist. Es bleibt abzuwarten, ob es hier eine anderslautende Entscheidung des BGH geben wird.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 29. September 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.