

**Klausel in Wohnraummietvertrag zur Tragung von Kosten einer Zwischenablesung
anlässlich eines Mietverhältnisses ist unzulässig
Unwirksamkeit der Klausel wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter**

Regelt eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, dass der Mieter die Kosten einer Zwischenablesung anlässlich des Endes des Mietverhältnisses zu tragen hat, ist sie wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Dies hat das Landgericht Leipzig entschieden.

In dem zugrunde liegenden Fall klagte ein Verbraucherschutzverein gegen eine Vermieterin, weil diese in ihren vorformulierten Wohnraummietverträgen eine Klausel verwendete, die nach Ansicht des Vereins unzulässig sei. Nach der Klausel musste ein Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses während einer laufenden Abrechnungsperiode die Kosten einer Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte tragen.

Unwirksamkeit der Klausel zur Kostentragungspflicht einer Zwischenablesung

Das Landgericht Leipzig entschied zu Gunsten des Verbraucherschutzvereins. Die Klausel in den vorformulierten Wohnraummietverträgen sei wegen unangemessener Benachteiligung der Mieter gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die Kosten einer Zwischenablesung können nicht auf den Wohnungsmieter umgelegt werden. Denn bei diesen Kosten handele es sich um Verwaltungskosten, die gemäß § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB vom Vermieter zu tragen seien. Verwaltungskosten können auch nicht durch eine Vereinbarung nach § 556 Abs. 1 BGB auf den Mieter umgelegt werden. Derartige Vereinbarungen, wie etwa AGB-Klauseln, seien nach § 556 Abs. 4 BGB unzulässig. Denn andere Kosten als Betriebskosten dürfen nicht auf den Mieter abgewälzt werden.

Geringwertigkeit der Zwischenablesekosten und Abrechnungsgerechtigkeit für Mieter unerheblich

Der Einwand, die Zwischenablesekosten seien geringwertig und eine Zwischenablesung sei für den Mieter gerechter, hielt das Landgericht für unerheblich. Das Argument der Geringwertigkeit könne ebenfalls für den Vermieter gelten, weil diesem durch die Zwischenablesung keine wesentlich ins Gewicht fallenden Kosten entstehen. Die Ermöglichung einer Abrechnungsgerechtigkeit obliege dem Vermieter.

Landgericht Leipzig, Urteil vom 05.09.2019 -8 O 1620/18-