

---

---

## Kaltwasserzähler Prüfungspflicht des Vermieters [1]

Der Vermieter muss nur dann Schadensersatz für hohen Wasserverbrauch wegen einer defekten WC-Spülung leisten, wenn er den Mangel zu vertreten hat.

(AG Münster AZ: 3 C 4087/13)



Das Amtsgericht Münster hatte in einem Urteil vom 01.04.2014 darüber zu entscheiden, ob der Mieter die hohe Betriebskostenabrechnung zahlen muss. Der Mieter hatte die Zahlung verweigert. Zuerst wegen der angeblich falschen Abrechnung des Kaltwassers, dann im Prozess wegen des hohen Kaltwasser-Verbrauchs, der über eine undichte WC-Spülung entstanden war. Der Vermieter hatte gegen den Mieter auf Zahlung der Abrechnung geklagt.

Das Gericht führte aus, dass der Vermieter für einen Schadensersatzanspruch einen Schaden zu vertreten haben oder mit der Beseitigung der Ursache im Verzug sein müsste.

Der Mieter muss einen Mangel beim Vermieter melden. Wie sonst soll der Vermieter wissen, dass in

---

seiner Wohnung etwas nicht in Ordnung ist. Kümmert sich der Vermieter dann nicht oder erst sehr spät um die Behebung des Mangels, würde die Sache anders aussehen.

In diesem Fall hatten die Mieter zwar darauf hingewiesen, dass sich der Kaltwasserzähler auch dann dreht, wenn kein Wasser entnommen wird. Allerdings war der Vermieter aufgrund dieser Aussage nicht gehalten, die WC-Spülung zu prüfen. Die Mieter hatten ja mitgeteilt, dass – als sich der Kaltwasserzähler drehte – kein Wasser abgenommen wurde. Deswegen konnte der Vermieter davon ausgehen, dass die Mieter auch die WC-Spülung schon kontrolliert haben.

### **Praxis-Tipp:**

Wenn sich Wasserzähler drehen, ohne dass Wasser entnommen wird, gibt es im Wesentlichen 3 mögliche Gründe: Undichte Armaturen oder WC-Spülung, Querströme im Einhebelmischern (dazu mehr unter: [bfw-gohl.de/wiki/wasser-waermezaehler/querstroeme-mischbatterien](http://bfw-gohl.de/wiki/wasser-waermezaehler/querstroeme-mischbatterien) [2]) oder undichte Rohre.

So erkennen Sie die Ursache:

#### 1. Undichte Armaturen

Hier läuft oder tropft das Wasser einfach ins Waschbecken oder im WC an der hinteren Wand herunter. Besonders im WC ist das nicht sofort sichtbar. Legen Sie ein Blatt trockenes WC-Papier an die hintere Wand des WC`s und schauen Sie, ob es trocken bleibt. Ist die WC-Spülung undicht, muss sie der Vermieter reparieren.

#### 2. Querströme in Einhebelmischern

Unterschiedliche Drücke der Warm- gegenüber der Kaltwasserleitung können dazu führen, dass Wasser z. B. von der Kaltwasserleitung in die Warmwasserleitung drückt. So kann eine Wasseruhr rückwärts oder auch vorwärts laufen, ohne dass in Ihrer Wohnung Wasser entnommen wird. Prüfen Sie zuerst, ob wirklich an keiner Entnahmestelle Wasser herausläuft. Besonders auch die WC-Spülung prüfen! Dann drehen Sie den Wasserabsperrhahn „der anderen Leitung“ zu und prüfen, ob sich der Wasserzähler immer noch dreht. (Läuft der Kaltwasserzähler von alleine, drehen Sie die Warmwasserleitung zu. Läuft der Warmwasserzähler von alleine, drehen Sie die Kaltwasserleitung zu) Das Phänomen verschwindet erst dann, wenn Sie die defekte oder minderwertige Mischbatterie austauschen oder in die betreffende Leitung eine Rückschlagklappe einbauen lassen.

#### 3. Undichte Rohre

Hier wird über kurz oder lang ein Wasserschaden entstehen, der dann sichtbar wird. Nur in Rohren, die direkt im Erdreich verlegt sind, kann das über längere Zeit unbemerkt bleiben. In solchen Fällen hilft nur eine Druckprüfung (Abdrücken) durch einen Sanitärfachmann. Dieser setzt die Leitung unter Druck und prüft, ob die Leitung den Druck über eine bestimmte Dauer konstant hält.

**Quell-URL:** <http://www.bfw-gohl.de/urteile/kaltwasserzaehler-pruefungspflicht>

### **Links:**

[1] <http://www.bfw-gohl.de/urteile/kaltwasserzaehler-pruefungspflicht>

[2] <http://www.bfw-gohl.de/wiki/wasser-waermezaehler/querstroeme-mischbatterien>