

Ersatzunterkunft nach Wasserschaden: Mieter dürfen Hotelkosten nicht doppelt abrechnen

Muss ein Mieter wegen eines Wasserschadens und notwendiger Instandsetzungsarbeiten vorübergehend in ein Hotel ziehen, kann er grundsätzlich Ersatz der hierfür anfallenden Kosten verlangen. Allerdings muss er sich eine für denselben Zeitraum ersparte Miete anrechnen lassen, wenn die Wohnung vollständig unbewohnbar und die Miete deshalb auf null gemindert war.

Das Rechtsportal AnwaltOnline (<https://www.anwaltonline.com>) weist in diesem Zusammenhang auf eine Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg-Altona hin.

Das Gericht stellte zunächst klar, dass Mieter nach § 555a Abs. 3 BGB Anspruch auf Ersatz der durch eine notwendige Erhaltungsmaßnahme verursachten Aufwendungen in angemessenem Umfang haben. Hierzu können auch die Kosten für eine Hotelunterbringung gehören, wenn die Wohnung während der Arbeiten nicht bewohnbar ist.

Im entschiedenen Fall war die Wohnung der Mieterinnen aufgrund eines Wasserschadens über mehrere Wochen unbewohnbar. Die dadurch entstandenen Hotelkosten waren dem Grunde nach erstattungsfähig. Dabei war auch zu berücksichtigen, dass der Vermieter selbst geeignete Ersatzunterkünfte vorgeschlagen hatte. Der Mieter ist in einem solchen Fall nicht verpflichtet, eigenständig nach einer noch günstigeren Unterkunft zu suchen.

Bei der Höhe der erstattungsfähigen Kosten kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an. Maßgeblich ist insbesondere, ob sich die Kosten im Rahmen der ortsüblichen Preise bewegen. Auch eine Ersatzunterkunft, die einen geringeren Wohnkomfort als die ursprüngliche Wohnung bietet, kann angemessen sein.

Allerdings darf der Mieter durch den Aufwendungsersatz nicht finanziell besser gestellt werden. Ist die Wohnung vollständig unbenutzbar, ist die Miete nach § 536 Abs. 1 BGB für diesen Zeitraum grundsätzlich auf null gemindert. Verlangt der Mieter zusätzlich die vollständige Erstattung der Hotelkosten, muss er sich daher die ersparte Miete im Wege der Vorteilsausgleichung anrechnen lassen. Anderenfalls könnte er für denselben

Zeitraum faktisch kostenfrei wohnen.

Einen zusätzlichen pauschalen Ausgleich für Komforteinbußen der Ersatzunterkunft verneinte das Gericht ebenfalls. Dass ein Hotel kleiner oder weniger komfortabel als die bisherige Wohnung ist, begründet keinen eigenständigen Ersatzanspruch. Dem Mieter steht es allerdings frei, eine gleichwertige Ersatzunterkunft selbst anzumieten und die hierfür konkret entstehenden Mehrkosten geltend zu machen.

Zusätzliche Kosten, die beispielsweise dadurch entstehen, dass in der Ersatzunterkunft keine Kochmöglichkeit vorhanden ist und deshalb höhere Verpflegungskosten anfallen, können dagegen grundsätzlich als eigenständige Aufwendungen ersatzfähig sein. Voraussetzung ist, dass diese Kosten konkret dargelegt und nachgewiesen werden.

Das Aktenzeichen der Entscheidung lautet [318c C 39/23](#).

Pressekontaktinformationen:

AnwaltOnline GbR

Inh. Anja Theurer & Malte Winter

Postanschrift:

Fröaufstr. 3a

12161 Berlin

www.AnwaltOnline.com

Ansprechpartner: Herr [Malte Winter](#)

Firmeninformationen:

AnwaltOnline, seit 1999 online, ist einer der erfolgreichsten und etabliertesten Internetanbieter von Rechtsinformationen und -beratung. Zehntausende Seiten bieten dem an Rechtsfragen Interessierten fundierte Informationen und kostengünstige Beratung zu allen gängigen Problemlagen des Zivilrechts.

Ob per Newsletter, kostenlosen Tipps und Tricks oder in Form kostenpflichtiger Rechtsberatungen - AnwaltOnline zeigt stets einen unbürokratischen und kostengünstigen Weg durch den Paragraphen-Dschungel. Schließlich gilt **AnwaltOnline - Problem gelöst**.

Nutzungsbedingungen

Diese Pressemitteilung kann kostenlos und ohne ausdrückliche Genehmigung

verwendet werden, wenn die Urheberschaft von AnwaltOnline unter Nennung der Webseite <https://www.anwaltonline.com/> aufgeführt wird.

Bei Online Medien und ansonsten soweit technisch möglich (zB. PDF) muss auf die o.g. Webseite mindestens ein Link gesetzt werden.

Bitte senden Sie uns ein Belegexemplar Ihrer Veröffentlichung zu.

Wenn Sie die Pressemitteilung abändern möchten, sprechen Sie vorab mit uns. Gerade in rechtlichen Beiträgen kann eine Änderung von Formulierungen schnell zu falschen Darstellungen der Rechtslage führen!