

UMLAGE DER WASSERKOSTEN BEI WOHN- UND GEWERBERAUMMIETERN

13.01.2010 Fachinformation

Der Vermieter ist bei der Abrechnung der Wasserkosten nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch gesonderte Zähler zu erfassen. Der Bundesgerichtshof hat durch ein Urteil vom 25. November 2009 (VIII ZR 69/09) zur Frage der Abrechnung von Wasserkosten bei unterschiedlicher Nutzung im Gebäude entschieden. In dem Wohngebäude befand sich neben vier Wohnungen auch eine größere Gewerbeeinheit. Die Wassermengen für die Gewerbeeinheit wurden mittels Zwischenzähler erfasst. Der Vermieter hatte den Verbrauch für die Wohneinheiten ermittelt, indem der gemessene Verbrauch des Gewerbemieters vom Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wurde. Die Wasserkosten wurden auf die Mieter dann entsprechend ihrer Wohnfläche umgelegt. Die Mieter jedoch zahlten nicht, sodass der Vermieter Klage erhob. Er war mit seiner Klage in allen Instanzen bis zum BGH erfolgreich. Der BGH bestätigt die Rechtsauffassung des Amts- und LG Mannheim. Das LG Mannheim hatte die Anwendung der Differenzmethode nach Vorwegabzug des durch Zwischenzähler gemessenen Verbrauchs der Gewerbeeinheit für zulässig erklärt. Strittig blieb letztlich, ob in den Wohnungen einzelne Wasserzähler vorhanden waren. Dies konnte nicht nachgewiesen werden. Der BGH führt zur Bestätigung der Auffassung des Amts- und Landgerichtes aus, dass lediglich im Geltungsbereich des § 5 Abs. 2 Satz 2 Heizkostenverordnung (HeizKV) eine Vorerfassung von Nutzergruppen erforderlich sei, die den Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst. Ein Verstoß hiergegen führe zu einem Kürzungsrecht nach § 12 HeizKV. Für die Abrechnung der Kosten für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser existiere eine derartige Vorgabe hingegen nicht. Auch aus den Vorschriften der §§ 315 und 556 a BGB ergebe sich nicht, dass bei der Abrechnung von Wasserkosten verschiedene Nutzergruppen durch gesonderte Zähler erfasst werden müssten. Vielmehr sehe § 556 a Abs. 1 BGB auch für verbrauchsabhängige Kosten eine Abrechnung nach der Wohnfläche vor, wenn nicht die Parteien eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben oder tatsächlich eine Verbrauchserfassung für alle Mieter erfolgt. Die gesetzliche Regelung schreibe mithin eine generelle Verbrauchserfassung für Wasserkosten nicht vor und nehme die damit verbundenen Ungenauigkeiten bei der Abrechnung in Kauf. Mit dem Vorwegabzug für den gewerblichen Mieter trage die Vermieterin dem unterschiedlichen Verbrauch in der Gewerbeeinheit und den Wohneinheiten ausreichend Rechnung, so der BGH. Eine Verpflichtung, im Interesse einer möglichst genauen Abrechnung den Gesamtverbrauch der Wohneinheiten mit einem weiteren Zwischenzähler gesondert zu erfassen, lasse sich daraus nicht herleiten. Demnach durfte der Vermieter den durch die Differenzmethode ermittelten Gesamtverbrauch der Wohnungen nach dem Maßstab der Wohnflächen auf die einzelnen Wohnflächen umlegen. Dies ist zulässig, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Download BGH-Urteil vom 25. November 2009 (VIII ZR 69/09)

Downloads

102AFA_01-10%20abrechng%20wasser

162
PDF

