



## ZUSAMMENFASSUNG VON SCHMUTZ- UND FRISCHWASSERKOSTEN IN DER BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG ZULÄSSIG, WENN DIE UMLAGE EINHEITLICH NACH DEM VERBRAUCH DES FRISCHWASSERZÄHLERS ERFOLGT

06.10.2009      Fachinformation

In der Betriebskostenabrechnung können die Positionen für Frisch- und Schmutzwasser in einer Summe einheitlich abgerechnet werden, wenn die Umlage Ihrerseits einheitlich nach dem erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Der BGH hat durch Urteil vom 15. Juli 2009 (VIII ZR 340/08), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2009, S. 1037 f., entschieden, dass der Vermieter die Positionen Frischwasser- und Schmutzwasser zusammenfassen und einheitlich abrechnen darf, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Streitig war zwischen den Mietvertragsparteien die Berechnung der Positionen "Frisch- und Schmutzwasser". Diese hatte der Vermieter zu einer Kostenposition zusammengefasst. Eine Aufschlüsselung nach Frisch- und Abwasser enthielt die Abrechnung nicht. Die Mieter zahlten den Nachzahlungsbetrag aus der Nebenkostenabrechnung nicht vollständig. In den Vorinstanzen waren die Mieter unterlegen und hatten Revision beim BGH eingelegt. Diese war jedoch ohne Erfolg. Der BGH bestätigt die Ausführungen des LG, wonach die Nebenkostenabrechnung den formellen Anforderungen genüge. Es sei zulässig, die Abrechnungspositionen Wasser und Abwasser zusammenzufassen. Typischerweise werde beiden der gleiche Umlagemaßstab zugrunde gelegt. Der durch Zähler ermittelte Frischwasserverbrauch sei auch für die Abrechnung des Schmutzwassers maßgeblich, da insoweit eine Erfassung durch einen gesonderten Zähler nicht stattfinde. Für denjenigen, der eine Abrechnung erstelle, liege deshalb nahe, beide auf demselben Ablesergebnis beruhenden Kosten zu einer Position zusammenzufassen und dann diesen Betrag unter Ansatz des Verhältnisses des individuellen Verbrauchs des Mieters zum Gesamtverbrauch im Objekt auf die Mieter aufzuteilen. Dieser Rechenweg führe weder zu sachlichen Fehlern noch leide die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung. Es müsse nur klargestellt werden, dass die Abrechnung zwei Kostenarten betreffe. Der BGH führt dann nochmals allgemein zur Ordnungsmäßigkeit von Betriebskosten die bekannten Anforderungen aus. Es müsse eine Betriebskostenabrechnung, damit sie formell ordnungsgemäß ist, eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Soweit keine besonderen Abreden getroffen werden, sind in der Abrechnung regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlung. Wie stark dabei die einzelnen Kostenarten aufgegliedert sein müssen, ist bislang nicht abschließend geklärt. Überwiegend werde zwar verlangt, dass sämtliche eingesetzten Kostenarten einzeln abgerechnet werden, teils wird aber auch eine zusätzliche Spezifizierung verlangt, etwa bei der Position Versicherung die Angaben einzelner Versicherungsarten. Bei den Kosten für Frisch- und Schmutzwasser, die nach der Systematik der Betriebskostenabrechnung zwei verschiedene Positionen (Ziffer 2 "Wasserversorgung" und Ziffer 3 "Entwässerung") betreffen, werde jedoch von einer verbreiteten Meinung eine zusammengefasste Abrechnung für zulässig erachtet, zumindest dann, wenn auch die Berechnung der Kosten für Abwasser an das Frischwasser geknüpft werde. Dieser Auffassung schließt sich der VIII. Zivilsenat des BGH hiermit an. Maßgeblich für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung sei die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit durch den Mieter. Eine solche sei aber auch dann gewährleistet, wenn die – nach der Verkehrsanschauung ohnehin eng

zusammenhängenden – Kosten für Frischwasser und Abwasser in der Abrechnung in einer Summe zusammengefasst und einheitlich abgerechnet würden. Dies gelte jedenfalls dann, wenn wie hier die Umlage einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen worden ist. Gegen die Wirksamkeit der Abrechnung spreche nicht, dass die Betriebskostenabrechnung ansonsten außerdem noch die Position "Wasser- und Abwasser allgemein" enthalte. Für den Mieter werde hinreichend deutlich, dass es sich dabei um die für die Grundstücksbewirtschaftung als solche angefallenen und nach dem Flächenmaßstab umgelegten Kosten handele. Download des BGH-Urteils vom 15.07.2009

## Downloads

---

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| 52A3A_1809%20BK%20schmutz-frischwasser | 162 |
|                                        | PDF |

---

<https://bbu.de/beitraege/zusammenfassung-von-schmutz-und-frischwasserkosten-der-betriebskostenabrechnung-zulaessig-wenn-die-umlage-einheitlich-nach-dem-verbrauch-des-frischwasserzaehlers-erfolgt>