

UMLEGUNG DER FIXEN WASSERGRUNDKOSTEN NACH VERBRAUCH IST ZULÄSSIG

09.04.2009 Fachinformation

Das LG Chemnitz hat mit Urteil vom 11. April 2008 entschieden, dass eine Mietvertragsklausel, nach der die Wasser-/Abwasserkosten einschließlich der fixen Grundkosten nach Verbrauch abzurechnen sind, den Mieter nicht unangemessen benachteiligt. Im zu entscheidenden Fall stritten die Parteien um die Umlage der Wasser- und Abwasserkosten. Der Vermieter hatte sowohl die Grundgebühren als auch das von den beklagten Mietern verbrauchte Wasser nach dem Verbrauch umgelegt. In der ersten Instanz hielt das Amtsgericht die Umlage der Grundkosten nach Verbrauch für unzulässig. Demgegenüber hat das Landgericht Chemnitz unter Aktenzeichen – 6 S 437/07 (veröffentlicht in NZM 2009 S. 154 f.) die Umlage auch der Grundkosten nach Verbrauch für zulässig gehalten. Das Gericht hat ausgeführt, dass es im Einzelfall zwar sachgerecht sein möge, die Umlage der Grundgebühr nach Wohnungseinheiten vorzunehmen, da der Nutzer für jede Wohnungseinheit identisch ist, dass es demgegenüber jedoch dem Vermieter nicht verboten sei, die Abrechnung – auch von Festkosten wie den Grundgebühren – zu 100 Prozent nach Verbrauch vorzunehmen. Eine derartige Umlage entspreche dem Wortlaut des § 556 a BGB, eine hierauf basierende allgemeine Geschäftsbedingung könne daher nicht gemäß § 307 BGB unzulässig sein. Eine Überprüfung sei nur anhand der Frage vorzunehmen, ob die einseitige Festlegung des Vermieters noch auf billigem Ermessen beruhe, wobei ein großer Ermessensspielraum bis an die Grenzen der Billigkeit zuzubilligen sei. Eine Unbilligkeit sei nur dann gegeben, wenn die Umlage zu 100 Prozent nach Verbrauch zu ungerechten und nicht tragbaren Ergebnissen führen würde. Bloße Unschärfe in der Verteilungsgerechtigkeit sei unschädlich. Im zu entscheidenden Fall war keine Gerechtigkeitslücke zu erkennen, weil vom Versorgungsunternehmen keine Grundkosten für leer stehende Wohnungen erhoben und daher auch nicht auf die Mieter umgelegt wurden. Die beklagten Mieter hatten ausgeführt, dass sie durch ihren sehr hohen Wasserverbrauch bezüglich der Grundkosten überproportional belastet würden. Dem hat das Gericht zugestimmt. Dennoch sei diese Mehrbelastung hinzunehmen, da der Maßstab von 100 Prozent nach Verbrauch für die gesamten Wasser- und Abwasserkosten vereinbart gewesen sei. Diese Vereinbarung sei zulässig, weswegen auch die Abrechnung ordnungsgemäß sei. Urteil des LG Chemnitz vom 11.04.2008

Downloads

26576_07-09%20Umlage%20Fixkosten

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/umlegung-der-fixen-wassergrundkosten-nach-verbrauch-ist-zulaessig>