



UMLAGE DES REGENWASSERENTGELTS

17.09.2008 Fachinformation

Auch bei Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch zählt das Regenwasserentgelt zu den Abwasserkosten. Das Landgericht Berlin hat durch einen Hinweisbeschluss vom 21. April 2008, veröffentlicht in "Das Grundeigentum", eine Entscheidung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg vom 11. Februar 2008 bestätigt, wonach die Kosten für Niederschlagswasser auch dann zu den Betriebskosten zählen, wenn verbrauchsabhängig abgerechnet wird. In dem Streitfall waren in dem Haus und in den Wohnungen Wasseruhren eingebaut worden. Nach dem Einbau waren die Vertragsparteien übereingekommen, dass die Kosten des Wasserverbrauchs als Nebenkosten von den Mietern neben der Miete getragen werden sollten. Entsprechend fertigte der Vermieter die Abrechnung. Die Mieter widersetzten sich der Berechnung des Betrages für die Wasserkosten. Zum einen wandten sie ein, der Hauptwasserzähler gebe eine größere Menge an, als die Summe der Zwischenzähler, wobei die Differenz höher als 20 Prozent sei. Zum anderen gehörten die Kosten für Niederschlagswasser nicht zu den Betriebskosten. Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg kam jedoch zu dem Ergebnis, dass die Kosten des Niederschlagswassers zu den Betriebskosten gehören, denn sie seien eine Art Abwasser. Die Art der Umlage, die der Vermieter hier anscheinend als Teil des Wasserpreises vorgenommen hatte, erscheine zwar nicht unproblematisch, einen sinnvolleren Umlageschlüssel konnte das Gericht jedoch auch nicht erkennen. Möglich wäre alternativ die Umlage nach Fläche. Diese Entscheidung des Amtsgerichtes wird durch den Hinweisbeschluss des Landgerichts Berlin vom 21. April 2008 bestätigt. Das LG stimmt dem Amtsgericht insoweit zu, als der Mieter, der vereinbarungsgemäß die Wasserkosten übernommen habe, auch die Kosten der Entwässerung trage. Wenn die Wasser-/ Abwasserkosten vom örtlichen Leistungsträger einheitlich abgerechnet würden, wie es in Berlin der Fall sei, ergebe die Auslegung, dass die Vereinbarung der Wasserumlage auch die Kosten der Entwässerung umfasse. Wenn die Wasserwerke entsprechend den verwaltungsgerichtlichen Vorgaben von der Gebührenerhebung ausschließlich auf der Grundlage des Frischwasserverbrauchs abwichen und neben der Frisch- und Schmutzwassergebühr eine Niederschlagsgebühr verlangen, gehöre auch diese zu den Wasserkosten. Das Landgericht Berlin stützt sich insoweit, wie auch zuvor das Amtsgericht, auf eine Entscheidung des OLG Düsseldorf (WM 2000, Seite 591) und auf eine Entscheidung des Landgerichts Berlin der 64. Zivilkammer (Grundeigentum 2003, Seite 1159 ff).