

ABRECHNUNG NACH WOHNFLÄCHE MÖGLICH, WENN NICHT ALLE WOHNUNGEN MIT WASSERZÄHLERN AUSGESTATTET SIND

27.03.2008 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat am 12. März 2008 eine für die Vermieter positive Entscheidung zur Abrechnung von Wasserkosten bei nur teilweise Vorhandensein von Wohnungswasserzählern getroffen. In seiner Entscheidung hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Anteil der Wohnfläche möglich ist, wenn nicht alle Mietwohnungen mit einem Wasserzähler ausgerüstet sind. Diese Möglichkeit der Abrechnung war bisher in der Rechtsprechung umstritten und führt somit zur Rechtssicherheit für die Wohnungswirtschaft. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 12. März 2008 darüber entschieden, ob der Vermieter einer Wohnung bei der Betriebskostenabrechnung die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung verbrauchsabhängig abrechnen muss oder ob er den Anteil der Wohnfläche zugrunde legen darf, wenn - bis auf eine - alle übrigen Wohnungen im Gebäude mit einem Wasserzähler ausgerüstet sind. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Vermieter in diesem Fall berechtigt ist, die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche auf die Mieter umzulegen. Dieser Maßstab sei grundsätzlich im § 556 a Abs. 1 S. 1 BGB vorgesehen, sofern die Parteien nichts anderes vereinbart haben und keine gesetzlichen Sonderregelungen bestehen. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung wäre nur dann erforderlich, wenn alle Mietwohnungen mit einem Wasserzähler ausgestattet wären, was jedoch nicht der Fall war. Nur wenn es im Einzelfall zu einer krassen Unbilligkeit hinsichtlich dieser Abrechnung kommen würde, würde ein Anspruch des Mieters auf ein Abweichen von dem in § 556 a Abs. 1 S. 1 vorgesehenen Flächenschlüssel bestehen. Anmerkung des BBU Klar ist, dass, wenn alle Wohnungen im Haus mit Wasserzählern/Wasseruhren ausgestattet sind, eine verbrauchsabhängige Abrechnung erfolgen muss. Eine Abrechnung nach Wohnfläche oder Personenzahl ist in diesen Fällen unzulässig. Problematisch waren bisher die Fälle, in denen nicht alle Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet waren. Hierzu hat der BGH nun eindeutig klargestellt, dass dann eine Abrechnung nach Wohnfläche zulässig ist. Bisher liegt zu diesem Urteil nur die Presseerklärung des Bundesgerichtshofes vor. Sobald die Entscheidungsgründe vorliegen, wird der BBU darüber berichten. Die Pressemitteilung liegt im PDF-Format vor und kann im Internet abgerufen werden. BGH-Presseerklärung

Downloads

1CCC6_6-08%20abrechnung%20wohnfl%C3%A4che%20Pressemitteilung%2052-2008

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/abrechnung-nach-wohnflaeche-moeglich-wenn-nicht-alle-wohnungen-mit-wasserzaehlern-ausgestattet-sind>