

BGH: Trotz vorhandener Wasserzähler können Sie nach Wohnfläche abrechnen

Zur Abrechnung der Wasserkosten nach dem gemessenen Verbrauch sind Sie nur verpflichtet, wenn alle Wohnungen im Haus mit Wasserzählern ausgestattet sind. Andernfalls dürfen Sie die Umlage der Kosten nach dem Anteil der Wohnfläche vornehmen – was regelmäßig weniger Aufwand für Sie bedeutet.

Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun zu folgenden Fall entschieden: Ein Vermieter hatte in der Betriebskostenabrechnung die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche auf seinen Mieter umgelegt. Ein Mieter hielt dies für unzulässig. Er meinte, der Vermieter müsse anhand des in seiner Wohnung vorhandenen Wasserzählers nach Verbrauch abrechnen. Diese Auffassung verwundert nicht: Bei einer Verbrauchsabrechnung hätte der Mieter fast die Hälfte weniger zu zahlen.

Die Karlsruher Richter gaben jedoch dem Vermieter recht und stellten klar: Die Kostenverteilung nach dem Anteil der Wohnfläche entspricht immer dann dem gesetzlichen Abrechnungsmaßstab, wenn die Mietvertragsparteien keinen anderen Umlegungsmaßstab vereinbart haben. Sondervorschriften, wie bei der Heizkostenabrechnung, bestehen für die Umlage der Wasserkosten nämlich nicht.

Anders ist es, wenn alle Wohnungen Wasseruhren haben

Zu einer Abrechnung nach dem gemessenen Wasserverbrauch wäre der Vermieter aber ausnahmsweise dann verpflichtet, so der BGH, wenn alle Wohnungen im Gebäude mit einem Wasserzähler ausgestattet wären. In dem entschiedenen Fall verfügte aber eine der Wohnungen nicht über einen Wasserzähler.

Meist kein Anspruch des Mieters auf Änderung der Kostenverteilung

Darüber hinaus darf ein Mieter die Änderung des Umlageschlüssels nur in besonderen Ausnahmefällen fordern, nämlich dann, wenn die Kostenverteilung nach der Wohnfläche zu einer „krassen Unbilligkeit“ führt. Dass der Mieter in dem entschiedenen Fall bei verbrauchsabhängiger Abrechnung rund 330 Euro gespart hätte, sah der BGH aber nicht als „krass unbillig“ an.