

Grundsatzurteil: Sie dürfen Wasser und Abwasser zusammen abrechnen

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied im Juli darüber, ob in einer Nebenkostenabrechnung Frischwasser- und Abwasserkosten zusammen abgerechnet werden können.

Ein Vermieter forderte von seinem Mieter eine Nachzahlung von Nebenkosten. In der zugrunde liegenden Nebenkostenabrechnung von 2005 wurden die Kosten für Wasser und Abwasser insgesamt nach dem ermittelten Frischwasserverbrauch aufgeteilt. Eine Aufteilung in Frischwasser und Abwasser enthielt die Abrechnung nicht. Der Mieter verweigerte die geforderte Nachzahlung mit dem Argument, dass eine Aufschlüsselung hinsichtlich Frisch- und Abwasser fehlte.

Die Karlsruher Richter entschieden zu Gunsten des Vermieters. Dieser hatte die Kosten für Frischwasser und Abwasser in zulässiger Weise abgerechnet. Eine Nebenkostenabrechnung muss durch den Mieter überprüfbar und nachvollziehbar sein. Frischwasser und Abwasser stellen zwar nach der Betriebskostenverordnung unterschiedliche Kostenpositionen dar. Eine Nebenkostenabrechnung für Abwasser an den Frischwasserverbrauch gekoppelt ist. Ein Mieter kann auch bei dieser Vorgehensweise prüfen, ob die abgerechneten Kosten rechtlich umlagefähig sind und ob der richtige Verteilungsschlüssel verwendet wurde. Ein Vermieter darf somit beide Positionen in einer Nebenkostenabrechnung zusammenfassen.