

Wasserkosten

Überblick

Die Kosten der Wasserversorgung kann der Vermieter als Betriebskosten anteilig auf die Mieter umlegen (Anlage 3 zu § 27 II. BV, Nr. 2). Zu den Wasserkosten gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern, sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

1 Wasserverbrauch

Bei den Kosten des Wasserverbrauchs ist nur der reguläre Verbrauch ansatzfähig. Mehrkosten, die durch einen Wasserrohrbruch entstehen, sind nicht als **Betriebskosten** umlagefähig, weil diese Kosten nicht durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes verursacht werden (AG Bergisch-Gladbach, WuM 1984, 230). Ob einzelne Mieter gelegentlich ihren Pkw waschen und ob für die Pflege des Hauses und der Umgebung zusätzlich Wasser verbraucht wird, kann regelmäßig unberücksichtigt bleiben (AG Dortmund, WuM 1986, 262).

Hinweis

Besucher

Unbeachtlich ist auch, ob einzelne Mieter gelegentlich Besuch empfangen und ob diese Personen zusätzlich Wasser verbrauchen.

2 Kosten der Wasserzähler

2.1 Zwischenzähler

Nach der Neufassung des § 21 Abs. 1 NMV und der Anlage 3 zu § 27 II. BV durch die Vierte Verordnung zur Änderung wohnungsrechtlicher Vorschriften können seit dem 1.8.1992 auch die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung auf den Mieter umgelegt werden. Entscheidet sich der Vermieter zu einer Umlage entsprechend dem durch Wasseruhren gemessenen Verbrauch (s. unten Abschnitt 6), so muss er in den einzelnen Wohnungen Zwischenzähler installieren. Die Anschaffung dieser Zähler ist möglich, ohne dass den Vermieter zusätzliche Kosten treffen.

Anschaffungskosten

Werden die Zähler gekauft, so kann der Kaufpreis bei der frei finanzierten Wohnung nach den §§ 559 ff. BGB auf die Mieter umgelegt werden.

Bei den preisgebundenen Wohnungen ergibt sich das Recht zur Mieterhöhung aus § 6 Abs. 1 NMV i.V.m. § 11 Abs. 6 II. BV; allerdings muss der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum die Zustimmung der Bewilligungsstelle zum Einbau der Wasserzähler einholen. Die in der Folgezeit entstehenden Wartungs- und Eichkosten können als **Betriebskosten** auf die Mieter umgelegt werden.

Dagegen gehören die Reparaturkosten zu den Instandhaltungskosten und nicht zu den Betriebskosten. Ebenso wenig können in diesem Fall fiktive Mietkosten oder Abschreibungsbeträge umgelegt werden.

Werden die Wasserzähler gemietet, so gehört der Mietpreis zu den **Betriebskosten**. Der Mietpreis umfasst das gesamte Entgelt, das der Eigentümer an einen Dritten für die Überlassung des Zählers zu entrichten hat. Ist der Dritte gegenüber dem Eigentümer verpflichtet, für die regelmäßige Wartung, Instandhaltung und Eichung der Zähler zu sorgen, so sind auch diese Kosten zur Zählermiete zu rechnen und zwar auch dann, wenn der Dritte hierfür einen gesonderten Betrag in Rechnung stellt. Anders ist es, wenn die Instandhaltung und Instandsetzung Sache des Hauseigentümers ist. In diesem Fall gehören nur die Wartungs- und Eichkosten zu den Betriebskosten, während Reparaturkosten nicht umlagefähig sind.

2.2 Abweichung vom Gesamtverbrauch

Werden Zwischenzähler verwendet, so ist der im Hauptzähler gemessene Verbrauch u.U. höher als die Summe der Einzelmessungen. Soweit die Abweichungen technisch bedingt sind, ist für die Bemessung der Wasserkosten der Gesamtverbrauch maßgebend.

Hinweis

Gesamtverbrauch entscheidet

Jeder Nutzer hat also grundsätzlich den bei ihm gemessenen Einzelverbrauch und einen Bruchteil des überschüssigen Verbrauchs zu tragen.

2.3 Schätzverfahren bei Defekten

Wird ein Teil der Zwischenzähler im Verlauf der Abrechnungsperiode defekt, so kann das Schätzverfahren, das der Verordnungsgeber für den Ausfall von Wärmemessgeräten in der Heizkosten vorgesehen hat (§ 9a Heizkosten), auf den Ausfall von Wasseruhren entsprechend angewandt werden. Danach ist zunächst festzustellen, ob mehr als 25% der Wasseruhren ausgefallen sind; ist dies zu bejahen müssen die Wasserkosten nach einem anderen Maßstab umgelegt werden. Zulässig ist der Wohnflächenmaßstab, aber auch eine Umlage nach Kopfteilen. Sind weniger als 25% der Wasseruhren ausgefallen, so ist ein Schätzverfahren möglich. Bei diesem Schätzverfahren wird entsprechend der Anzeige der funktionstüchtigen Wasseruhren umgelegt. Bei den funktionsuntüchtigen Wasseruhren wird der Verbrauch geschätzt, und zwar nach dem Verbrauch des Vorjahres.

Dieses Schätzverfahren ist allerdings nur möglich, wenn drei Voraussetzungen gegeben sind:

1. der Gesamtwasserverbrauch muss im Verhältnis zum Verbrauch des Vorjahres im Wesentlichen unverändert sein,
2. die Person des Nutzers muss gleichgeblieben sein und
3. die Zahl der Wohnungsnutzer darf sich nicht verändert haben.

2.4 Kosten der Ablesung und Abrechnungsfirma

Die Kosten der Ablesung und verbrauchsabhängigen Umlage können als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden; umlagefähig sind auch die Kosten der Einschaltung einer Abrechnungsfirma.

3 Hauseigene Wasserversorgungsanlage

Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage entstehen dann, wenn das Gebäude nicht an die öffentliche Frischwasserversorgung angeschlossen ist, sondern mittels eines hauseigenen Brunnens, einer Pumpanlage oder eines Wasserwerks versorgt wird. In diesem Fall sind Wartungs- und Eichkosten, nicht aber Reparaturkosten umlagefähig.

4 Wasseraufbereitungsanlagen

Darunter versteht man solche Einrichtungen, durch die das Frischwasser in irgendeiner Weise verbessert wird, also insbesondere Filteranlagen und Entkalkungsgeräte. Es kommt nicht darauf an, ob die Anlage zwingend erforderlich ist, um das Wasser in einen genuss- und gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Es genügt, wenn die Anlage zu einer besseren Wasserqualität führt. Umlagefähig sind die Betriebskosten solcher Anlagen, also die Wartungskosten und die Kosten für die Aufbereitungsstoffe.

5 Maschinelle Wascheinrichtungen/Gartenpflege

Entstehen besondere Wasserkosten durch den Betrieb von maschinellen Wascheinrichtungen oder im Rahmen der Gartenpflege, so müssen diese Kosten bei den Nr. 10 und 16 der Anlage 3 zu § 27 II. BV berücksichtigt werden. Eine Erfassung dieser Kosten unter den Wasserkosten ist ausnahmsweise dann möglich, wenn nach dem Inhalt der jeweiligen Mietverträge die Kostenpositionen Nr. 2, 10 und 16 von allen Mietern anteilig nach einem einheitlichen Umlageschlüssel zu tragen sind. Gleiches gilt, wenn diese Kosten nicht wesentlich ins Gewicht fallen.

6 Umlagemaßstab

Die Wasserkosten können sowohl nach einem verbrauchsabhängigen Maßstab (nach Kopfteilen, entsprechend dem gemessenen Verbrauch), aber auch nach einem verbrauchsunabhängigen Maßstab (Verhältnis der Wohnfläche) umgelegt werden (OLG Hamm, RE v. 27.9.1983, Weber/Marx, S. III/51). Seit dem 1.9.1993 hat der Vermieter einen gesetzlichen Änderungsanspruch. Er kann sowohl eine verbrauchsabhängige Erfassung und Abrechnung der Wasserkosten als auch eine Direktabrechnung zwischen dem Lieferanten des Wassers und dem Mieter durchsetzen (s. "**Betriebskostenumgestaltung**"). Sind Zwischenzähler vorhanden, so müssen die Wasserkosten nach dem gemessenen Verbrauch umgelegt werden.

7 Kosten der Entwässerung

Zu den Kosten der Entwässerung gehören

- die Gebühren für die Benutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage,
- die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und
- die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe.

Auch diese Kosten kann der Vermieter als **Betriebskosten** auf die Mieter umlegen. Für den Umlagemaßstab gelten die Ausführungen oben in Abschnitt 6 entsprechend.