

Hohe Wasserkosten – ein Dauerbrenner in Karlsruhe

Die Kosten für Wasser und Abwasser gehören regelmäßig zu den höchsten Positionen in Betriebskostenabrechnungen. Die Ursachen hierfür sind vielfältiger Natur. Neben wenig ressourcenschonendem Verbraucherverhalten oder hohen Wasser- und Kanalkosten einzelner Gemeinden gibt es auch immer wieder Feinheiten, die sich nicht unerheblich auf die Höhe der Wasserkosten auswirken.

Zwei Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) in Karlsruhe beschäftigen sich mit ganz speziellen Ursachen hoher Wasserkosten.

Unwirtschaftliche Wasserzähler

Im Urteil vom 21. April 2010 (VIII ZR 97/09) hatte der BGH über die Klage einer Eigentümergemeinschaft zu den Gesamtwasserkosten in einem 21-Parteien-Haus zu entscheiden. Im Streit ging es um die Frage, ob das Wasserversorgungsunternehmen auf Wunsch der Wohnungseigentümer einen kleiner dimensionierten Hauptwasserzähler installieren müsse. Das Argument der Kläger: Grund- und Servicepreis für die Leistungen des Wasserversorgers hingen auch von der Dimensionierung des Wasserzählers ab, denn es gelte die Regel, je größer der Zähler, desto höher auch der hierfür vom Wasserunternehmen geforderte Grundpreis.

Hintergrund der Auseinandersetzung: Die Größe des Zählers wird üblicherweise durch den sogenannten Nenndurchfluss (Qn) bestimmt, der im entschiedenen Fall mit einer Größe von Qn 6 und einem Grundpreis, die

sogenannte Zählermiete, für die Bereitstellung des Wassers von 68 Euro netto pro Monat angegeben war. Die Wohnungseigentümer forderten den Einbau eines, nach ihrer Auffassung ausreichenden, Wasserzählers mit dem Nenndurchfluss Qn 2,5, der den Bereitstellungspreis auf 29,50 Euro pro Monat gesenkt hätte. Der Wasserversorger hatte dies abgelehnt mit dem Argument, es könne dadurch zu Beeinträchtigungen der Versorgung kommen.

Der BGH billigte den Klägern den Anspruch zu, dass überdimensionierte Hauptwasserzähler ausgetauscht werden müssten, weil der Grund- und Servicepreis für die Wasserversorgung des Hauses eben von der Dimensionierung des Wasserzählers abhängt. Der Wasserversorger sei verpflichtet, eine

Überprüfung vorzunehmen. Da der Pro-Kopf-Verbrauch an Wasser in Deutschland seit vielen Jahren deutlich rückläufig ist, kann man durchaus davon ausgehen, dass viele vor Jahrzehnten eingebaute Wasserzähler deutlich überdimensioniert sein können und damit auch überhöhte Gebühren- und Serviceleistungen von den Bewohnern gezahlt werden. Dies macht sich vor allem bei großen Wohneinheiten bemerkbar.

„Abflussprinzip“ contra „Leistungsprinzip“

Eine Entscheidung bereits vom 20. Februar 2008 (VIII ZR 49/07) sorgt für viel Unruhe bei der Berechnung der Wasserkosten seit dem Jahr 2009.

Der BGH hatte die Frage zu entscheiden, ob der Eigentümer bei

Erstellung seiner Betriebskostenabrechnung immer diejenigen Wasserkosten abzurechnen habe, die im Abrechnungszeitraum auch tatsächlich verbraucht worden sind (Leistungsprinzip) oder ob er stattdessen auch die Kosten in die Abrechnung einstellen darf, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet worden ist (Abflussprinzip). Mit dieser Entscheidung wurde ein langer juristischer Streit der Instanzgerichte vorläufig beendet.

Der BGH entschied, dass die Abrechnung immer diejenigen Kosten enthalten dürfe, die der Vermieter im Abrechnungszeitraum aufgewendet habe, die sozusagen von seinem Konto „abgeflossen“ sind.

Für den Mieter bedeutet dies, dass die Wasserkosten, die er im Abrechnungszeitraum bezahlt, nicht unbedingt von ihm auch in dieser Zeit verbraucht worden sein müssen. Es ist auch legitim, dass der Vermieter die Kosten abrechnet, die er selbst im Abrechnungszeitraum an das Wasserversorgungsunternehmen bezahlt hat.

Beispiel: Die Abschlagszahlun-

Jahreshauptversammlung und Vorstandswahlen 2012

Bereits in dieser Ausgabe der MieterZeitung möchte der Mieterbund Darmstadt Sie auf den Termin der nächsten Mitgliederversammlung am **25. Februar 2012** um 15.00 Uhr, wie immer im Justus-Liebig-Haus in Darmstadt, Große Bachgasse 2, aufmerksam machen. Im Mittelpunkt der Versammlung werden die Wahlen des neuen geschäftsführenden Vorstandes sowie der Beisitzer für die nächsten vier Jahre stehen.

ALS TAGESORDNUNG IST BISHER VORGESEHEN:

1. Begrüßung und Überblick über das abgelaufene Geschäftsjahr durch die Vorsitzenden
- Diskussion und Kaffeepause
2. Geschäfts- und Kassenbericht
3. Bericht der Kassenprüfer
4. Entlastung des Vorstandes
5. Nachwahl der Kassenprüfer
6. Vorstandswahlen
7. Anträge und Aussprache

Genauere Hinweise auf die inhaltliche Gestaltung der Versammlung entnehmen Sie bitte der MieterZeitungs-Ausgabe Februar 2012, die Ihnen Anfang Februar zugehen wird.

gen des Vermieters an das Wasserversorgungsunternehmen waren deutlich zu niedrig im Jahr 2009. Dies hat zur Folge, dass der Wasserversorger eine Rechnung stellt, die einen erheblichen Nachzahlungsbetrag aufweist. Der Vermieter leistet diese Nachzahlung im Jahr 2010. Nach der Entscheidung des BGH darf der Vermieter nun diese erhöhten Kosten, die eigentlich im Jahr 2009 entstanden sind, in die Betriebskostenabrechnung 2010 einstellen und an den Mieter weitergeben.

In Darmstadt wird dieses Abflussprinzip insbesondere von der Bauverein AG bei Erstellung der Wasser- und Kanalkosten angewendet. Dies kann dazu führen, dass bei annähernd gleichem Verbrauch des einzelnen Mieters dennoch erheblich unterschiedliche Kosten von ihm gefordert werden. Ob dies allerdings tatsächlich seine Ursache in dem vom Bundesgerichtshof zulässig erklärten Abflussprinzip hat, kann vom Mieter nur dadurch geklärt werden, dass er akribisch die zugrunde gelegten Kostenbelege überprüft. Nur die vom Vermieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich überwiesenen Kosten an den Wasserversorger dürfen in die Abrechnung eingestellt sein.

Wer nach diesem Prinzip abrechnet, muss natürlich auch Erstattungen, die er im Abrechnungsjahr erhalten hat, gutschreiben. Auch dies ist nur zu erkennen, wenn der Beleg entsprechend geprüft worden ist.

Vorsicht bei Ein- und Auszug

Klar ist selbstverständlich auch, dass sich überhöhte Zahlungen mit dem Vor- und Folgejahr wieder ausgleichen müssen. Sind die Wasserkosten regelmäßig überhöht, sind die Ursachen an anderer Stelle zu suchen.

Auch Mieter, die neu in ein Haus eingezogen sind, oder Mieter, die ausgezogen sind, dürfen durch diese Berechnungsmethode natürlich nicht benachteiligt werden. Auch dies ist vom BGH in seiner Entscheidung deutlich gemacht worden. ■



Telefonsprechstunde

■ Zwischen 11.00 und 13.00 Uhr erreichen Sie als Mitglied des Mieterbundes Darmstadt täglich unter der Telefonnummer 0 61 51/4 97 99 49 die Telefonsprechstunde der Rechtsberaterinnen. Bitte beachten Sie, dass die juristische Hotline ausschließlich zur Beantwortung Ihrer rechtlichen Fragen gedacht ist. Für Terminvereinbarungen, Nachfragen zu Postein- und -ausgängen, Beitragsfragen und vielem mehr nutzen Sie bitte ausschließlich die Leitung zu unserer Geschäftsstelle unter der Telefonnummer 0 61 51/4 97 99-0, die Sie in der Zeit von 8.00 bis 17.30 Uhr erreichen.

Beitragseinzug 2012

■ Der Mieterbund Darmstadt macht Sie darauf aufmerksam, dass Anfang Januar satzungsgemäß die Beiträge für das Geschäftsjahr 2012 fällig werden.

Der Beitragseinzug von Ihrem Konto wird voraussichtlich am 5. Januar 2012 erfolgen. Bitte denken Sie daran, dem Verein

rechtzeitig vorher Änderungen Ihrer Bankverbindung mitzuteilen. Bitte teilen Sie ihm auch mit, wenn Ihr Konto zu diesem Zeitpunkt keine ausreichende Deckung aufweisen sollte. Eine Stundung des Beitrags ist in diesen Fällen unproblematisch möglich. Bei unklaren Abbuchungen würde der Verein Sie

dringend ersuchen, zunächst telefonisch Kontakt mit seiner Geschäftsstelle aufzunehmen. Jede unnötige Zurückbuchung wird ihm mit hohen Gebühren in Rechnung gestellt, die er Ihrem Konto weiter belasten muss, sofern die Abbuchung korrekt war. Der Verein bittet Sie deshalb zunächst, aufgetretene Schwierigkeiten telefonisch mit seiner Buchhaltung zu klären.

Besten Dank für Ihre Mithilfe.

Weihnachtsbetrieb im Mieterverein

■ Die Geschäftsstelle des Mieterbundes Darmstadt steht Ihnen sowohl in der Weihnachtszeit wie auch zwischen den Weihnachtsfeiertagen und Neujahr in vollem Umfang zur Verfügung. Dennoch bittet der Verein Sie um Verständnis, dass er Schreiben in Ihrer Rechtsangelegenheit nur dann vor Jahresende verschicken kann, wenn Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin geben lassen. Das gilt insbesondere für die Fristwahrung zum 31. Dezember 2011.

Bitte überprüfen Sie Ihre Post, und lassen Sie sich rechtzeitig einen Beratungstermin geben. Der Verein kann für Sie ab 29. Dezember 2011 fristwahrende Schreiben nur im Ausnahmefall erledigen.

Bitte berücksichtigen Sie auch, dass erfahrungsgemäß im Janu-

ar und Februar seine Beratungskalender überdurchschnittlich belegt sind und Wartezeiten in Kauf genommen werden müssen. Bitte lassen Sie sich rechtzeitig Beratungstermine geben,

und sagen Sie nicht benötigte Termine zuverlässig ab. Sie unterstützen seine Arbeit dadurch erheblich.

Der Verein dankt für Ihre Mitarbeit.



*Wir hoffen,
Sie hatten ein
erfolgreich verlaufenes
Jahr 2011, und
wünschen Ihnen
schöne, erholsame
Feiertage und
ein zufriedenes
Jahr 2012.*

Mieterbund Darmstadt Region Südhessen e. V., Nieder-Ramstädter Str. 209, 64285 Darmstadt, Tel. 0 61 51/49 79 90. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Margit Heilmann, Darmstadt