

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

12

2011-06-01

Wasserkosten-Abrechnung nach Verbrauch

In vielen Mehrfamilienhäusern wird das Wassergeld immer noch nach Wohnflächen abgerechnet - unzweifelhaft eine Benachteiligung kleiner Haushalte und sparsamer Mieter.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zum Einbau von Wohnungswasserzählern besteht in Hamburg für Neubauten seit 1987. Für die älteren Häuser musste die **Nachrüstung bis zum 1. September 2004** erfolgen. In begründeten Fällen konnte der Vermieter eine Fristverlängerung beantragen.

In Schleswig-Holstein müssen bestehende Gebäude bis 2020 mit Wohnungswasserzählern ausgestattet werden.

Mehr Miete nach Einbau?

Lässt der Vermieter Wasserzähler einbauen, so handelt es sich um eine Modernisierungs-Maßnahme; die Kosten können in Form einer geringfügigen Mieterhöhung umgelegt werden. Nach dem Einbau muss der Vermieter die Kosten des Wasserverbrauchs und der Sielgebühren verbrauchsabhängig abrechnen. Die Änderung des Abrechnungsverfahrens muss dem Mieter in Textform mitgeteilt werden und zwar vor Beginn des folgenden Abrechnungszeitraums.

Wasserliefervertrag abschließen?

Mancher Vermieter versucht, nach dem Einbau der Wohnungswasserzähler die Mieter dazu zu bewegen, **direkte Wasserlieferverträge**, z.B. mit den Hamburger Wasserwerken (HWW), abzuschließen. Dazu sind Mieter aber ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung nicht verpflichtet! Dieser Hinweis richtet sich nicht gegen die Hamburger Wasserwerke, sondern der MIETERVEREIN stellt sich grundsätzlich gegen alle Bestrebungen, Vermieterleistungen auf Dritte zu verlagern mit der Folge, dass der Mieter immer mehr verschiedene Vertragspartner hat.

Achtung: Seit etwa 1991 enthält der "Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" an versteckter Stelle eine Klausel, wonach der Mieter verpflichtet ist, auf Verlangen des Vermieters einen Direktliefervertrag mit dem Wasserlieferanten abzuschließen. Das Landgericht Hamburg hält diese Klausel für wirksam.

Eine Alternative: Die Service-Partnerschaft

Statt eines direkten Liefervertrages besteht die Möglichkeit, dass der Vermieter weiterhin der Vertragspartner der HWW bleibt, der Mieter aber als **"Service-Partner"** die Zählerablesung übernimmt, die Abschlagszahlungen direkt

an die HWW leistet sowie die Jahresabrechnung direkt erhält und ausgleicht. Versuchen Sie, auch wenn Ihr Mietvertrag die vorstehend erwähnte Klausel enthält, sich mit dem Vermieter darüber zu einigen, dass Sie mit den HWW die Service-Partnerschaft eingehen. Damit ist auch ihm gedient, denn er hat dann mit dem Wassergeld nichts mehr zu tun.

Abrechnung durch Servicefirma?

Lässt der Vermieter durch eine **Abrechnungsfirma** die Zähler einbauen und die Jahresabrechnungen für die einzelnen Wohnungen erstellen, so fallen neben den Wasserkosten laufende Kosten des Zählerbetriebs an, z.B. für Anmietung, "Wartung", Eichung, "Service", Ablesung, Abrechnung usw. Diese dürfen den Mieter nicht in unwirtschaftlicher Höhe belasten. Der Vermieter wird sich deshalb am "Grundpreis" orientieren müssen, der bei der Verwendung von Wohnungswasserzählern der Hamburger Wasserwerke entsteht.

Was tun bei Pauschal-Abrechnung?

Ein Hinweis nur für Mieter in Hamburg:

Beruft sich der Vermieter auf eine Ausnahmegenehmigung, so fordern Sie eine Kopie davon an und lassen Sie diese vom MIETERVEREIN ZU HAMBURG prüfen. Rechnet er ohne jede Erklärung weiterhin pauschal statt nach Verbrauch ab, so lassen Sie sich vom Mieterverein beraten, ob Sie Ihren Wassergeldanteil kürzen können. Sie können den Fall auch der Bauprüf Abteilung Ihres Bezirksamts melden.

Nebenkostenvorschuss senken?

Zahlt der Mieter nach dem Zählereinbau monatliche Wassergeld-Vorauszahlungen an den Wasser-Lieferanten (HWW), so hat er Anspruch auf Senkung des bisher an den Vermieter gezahlten Nebenkostenvorschusses. Das gilt auch bei einer Nebenkosten-Pauschale (feststehender Betrag, über den nicht abgerechnet wird) und bei einer Inklusivmiete. Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG hilft seinen Mitgliedern bei der Berechnung.



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0