

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Wasserkosten. Kürzung. Fehlende Wasserzähler.

Hamburg-Altona, 319 b C 356/06, Urteil vom 19. Oktober 2007, MieterJournal 2008 Seite 18

Zum Sachverhalt:

Der Kläger als Vermieter verlangt aufgrund von Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 eine Nachzahlung für die an die Beklagte vermietete Wohnung. Die Beklagte hat unter anderem die Berechnung der Wasserkosten angegriffen.

Aus der Urteilsbegründung:

Die Einwände der Beklagten greifen jedoch insoweit durch, als Abzüge von den Positionen Wasserverbrauch und ... zu erfolgen haben: Von den in Rechnung gestellten Wasserkosten in Höhe von Euro 348,88 ist ein Abzug von 15 Prozent vorzunehmen. Gemäß der Hamburgischen Bauordnung war der Kläger verpflichtet, bis spätestens 1.9.2004 die technischen Vorrichtungen für die verbrauchsabhängige Abrechnung von Wasserkosten zur Verfügung zu stellen. Dieser Verpflichtung ist der Kläger nicht nachgekommen. Vielmehr erfolgte die Abrechnung verbrauchsunabhängig.

Erfahrungswerte zeigen jedoch, dass der tatsächliche Wasserverbrauch bei einer verbrauchsabhängigen Ablesung wesentlich geringer ist als bei einer verbrauchsunabhängigen. Demzufolge hat der Vermieter, der gegen die Verpflichtung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung verstößt, den Mieter von einem Teil der auf ihn nach dem Flächenschlüssel entfallenden Kosten freizuhalten, § 280 BGB. Die Höhe dieses Freihalteanspruchs schätzt das Gericht in Ausübung seiner Befugnis aus § 287 ZPO auf 15 Prozent des Wasserverbrauchs. Zur Begründung wird auf die Ausführungen bei Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, 4. Aufl. 2006, G 146 verwiesen. Danach entspricht diese Quote aktuellen Untersuchungen, nicht zuletzt denjenigen der Hamburger Wasserwerke (Undatierte Informationsbroschüre „Wasserzähler für Hamburgs Wohnungen“). Sofern das Landgericht Hamburg in dem von der Beklagten vorgelegten Urteil vom 4.7.2002 (Az. 307 S 38/02) [einen Abzug von 25 Prozent gewährt hat](#), erscheint dies angesichts dieser empirischen Erkenntnisse überhöht.

Eingesandt von RAen Steins und Schadendorff



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

Fax: 8 79 79-110
 8 79 79-0

