BGH: Wasserkostenabrechnung nach Wohnfläche, wenn nicht alle Mietwohnungen mit einen Wasserzähler haben

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, ob der Vermieter einer Wohnung bei der Betriebskostenabrechnung die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung verbrauchsabhängig abrechnen muss oder ob er den Anteil der Wohnfläche zugrunde legen darf, wenn - bis auf eine - alle übrigen Wohnungen im Gebäude mit einem Wasserzähler ausgerüstet sind.

Dem heute verkündeten Urteil liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zugrunde: Die Klägerin rechnete die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche der den Beklagten vermieteten Wohnung ab. Seit März 2003 sind - mit einer Ausnahme - alle Wohnungen des Gebäudes mit einem Wasserzähler ausgestattet, auch die Wohnung der Beklagten. In der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 2004 legte die Klägerin die Wasserkosten weiterhin nach dem Anteil der Wohnfläche auf die Mieter um. Dabei ergab sich zu Lasten der Beklagten ein Betrag von 557,60 €. Daraus resultierte eine Nachforderung in Höhe von 99,60 €, die unter anderem Gegenstand der Klage ist. Die Beklagten machten geltend, dass die Klägerin wegen der vorhandenen Wasserzähler verpflichtet sei, die Wasserkosten nach Verbrauch abzurechnen; unter Berücksichtigung der von der Wasseruhr abgelesenen Werte ergebe sich ein Betrag von lediglich 227,47 € und dementsprechend ein Guthaben zu ihren Gunsten.

Die Klage war in den Vorinstanzen erfolgreich. Der Bundesgerichtshof hat die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klägerin berechtigt ist, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung nach dem Anteil der Wohnfläche auf die Mieter umzulegen. Diesen Abrechnungsmaßstab sieht § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich vor, sofern die Parteien - wie hier - nichts anderes vereinbart haben und keine gesetzlichen Sonderregelungen bestehen. Zu einer Abrechnung nach dem erfassten Wasserverbrauch wäre die Klägerin nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB nur verpflichtet, wenn alle Mietwohnungen mit einem Wasserzähler ausgestattet wären; das ist hier jedoch nicht der Fall.

Bloße Zweifel der Beklagten an der Billigkeit der Wohnfläche als Umlagemaßstab genügen nicht, um eine Änderung des gesetzlichen Umlageschlüssels zu rechtfertigen. Lediglich für besondere Ausnahmefälle geht der Gesetzgeber davon aus, dass ein Anspruch des Mieters auf ein Abweichen von dem in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB vorgesehenen Flächenschlüssel bestehen kann. Das setzt voraus, dass es im Einzelfall zu einer krassen Unbilligkeit kommt. Dieses Erfordernis ist hier jedoch nicht erfüllt.