

Schwerpunktthema Wasser

Die Rechtsberater im Mieterverein stellen fest, dass in letzter Zeit bei Betriebskostenabrechnungen öfter Fragen zum Thema Wasserversorgung/Entwässerung auftreten.

Ein Grund dafür könnten die beiden heißen und trockenen Sommer der Jahre 2018 und 2019 sein – bei großer Hitze wird mehr Wasser verbraucht, so dass die Kosten steigen und den Mietern eher auffallen. Einige der häufigsten Fragen zum Thema sollen hier geklärt werden.

Habe ich als Mieter Anspruch auf eine eigene Wasseruhr?

Grundsätzlich gibt es in Nordrhein-Westfalen keine Pflicht zum Einbau von (Kalt-)Wasseruhren. Wenn also im Mietvertrag nichts Besonderes vereinbart ist oder ein Zähler vor Beginn des Mietverhältnisses eingebaut war, muss der Vermieter auch nicht nachrüsten.

Bei einer zentralen Versorgung mit Warmwasser ist die Situation anders: Nach der Heizkostenverordnung müssen, bis auf wenige Ausnahmen, Uhren für Warmwasser vorhanden sein. Natürlich muss das Haus auch einen Gesamtzähler haben (manchmal allerdings gemeinsam mit Nachbarhäusern).

Mein Vermieter will Wasseruhren einbauen, muss ich das dulden oder sogar eine Mieterhöhung hinnehmen?

Der Einbau von Wasseruhren ist eine Modernisierung. Daher muss der Mieter bei ordnungsgemäßer Ankündigung diese Maßnahme dulden. Der Vermieter darf nach derzeitiger Rechtslage acht Prozent der Einbaukosten als Mieterhöhung auf die Jahresmiete umlegen.

Bei uns gibt es keine Zwischenzähler. Mein Vermieter verteilt die Kosten nach Wohnungsgröße,

obwohl in gleich großen Wohnungen unterschiedlich viele Menschen leben. Ist das rechtmäßig?

Bei der Verteilung der Wasserkosten gilt wie bei allen Betriebskosten vorrangig der Mietvertrag. Wenn hier keine Verteilung vereinbart ist, muss im Zweifel sogar nach dem gesetzlichen Umlageschlüssel „Wohn- und Nutzfläche“ verteilt werden. Unterschiedliche Belegungen spielen hier grundsätzlich keine Rolle. Nur wenn im Haus Sondernutzungen für wasserintensive Gewerbe (z.B. Wäscherei oder Friseur) vorhanden sind, kann ausnahmsweise eine Vorverteilung notwendig sein.

Meine Nachbarn haben einen Garten, ein Planschbecken oder nutzen ihre Waschmaschine mehrfach täglich. Muss ich das Wasser dafür mitbezahlen?

Alle Kosten, die sich auf noch „normales“ Wohnverhalten beziehen, dürfen verteilt werden. Die Grenze dessen, was noch normal ist, kann aber im Einzelfall schwer zu beurteilen sein. Das normale Pflegen eines Gartens und das Aufstellen eines Kinderplanschbeckens werden sicherlich noch im Rahmen liegen, der Betrieb eines privaten Schwimmbades mit mehr als 30 Kubikmeter Inhalt eher nicht.

Wie oft müssen Wasserzähler geeicht werden?

Wasserzähler müssen nach dem Eichgesetz alle fünf beziehungsweise sechs Jahre geeicht oder getauscht werden. Sie können das Jahr, in dem die nächste Eichung stattfinden muss, in einem sechseckigen Rahmen auf beziehungsweise im Gerät ablesen.

Der Vermieter gibt einen höheren Kubikmeterpreis an, als der Wasserversorger in Rechnung stellt. Warum?

Wird Wasser verbrauchsabhängig berechnet, gibt es aufgrund der unterschiedlichen Nachlaufzeiten der Zähler eigentlich immer Abweichungen vom Hauptzähler zu den Zwischenzählern. Im Bereich normaler Messtoleranzen (Gerichte haben hier bis zu 20 Prozent angenommen) muss der Mieter dies hinnehmen und pro verbrauchtem Kubikmeter eventuell mehr zahlen. Wenn die Abweichung allerdings höher ausfällt, müssen Mieter nur die in der Wohnung gemessenen Wasserkosten zahlen.

Zu beachten ist allerdings, dass in den Kosten, die der Vermieter pro Kubikmeter angibt, teilweise auch Grund- und Zählergebühren enthalten sind, was ebenfalls zu Abweichungen führen kann.

Warum weichen die Verbrauchswerte für Wasser und Abwasser voneinander ab?

Dies ist ein besonderes, in Leverkusen vorkommendes Problem. Während die meisten anderen Kommunen für den Abwasserbescheid die aktuellen Daten vom Versorger erhalten, richtet sich

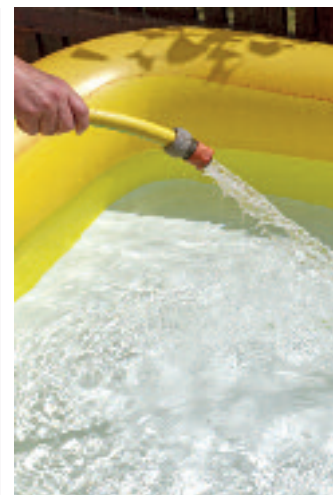


Foto: imago images/CHROMORANGE

in Leverkusen der Maßstab für die Abwassergebühr nach dem letzten komplett abgerechneten Jahr, im Regelfall sind das also ein, manchmal auch zwei Jahre früher. Weil fast nie in zwei Jahren hintereinander dieselbe Wassermenge verbraucht wird, kann es auch hier zu Abweichungen kommen.

Natürlich prüft der Mieterverein Leverkusen die Abrechnungen seiner Mitglieder auf diese und alle anderen Probleme hin. Wenn Sie Fragen zu Ihrer Nebenkostenabrechnung, beispielsweise wegen des Wasserverbrauchs, haben, vereinbaren Sie gern einen Termin zur Rechtsberatung. ■

Mieterverein Leverkusen jetzt auch in den sozialen Medien zu finden

Seit einigen Wochen ist der Mieterverein Leverkusen auf „Facebook“ mit einer eigenen Seite vertreten. Hier sollen neben Öffentlichkeitsarbeit vor allem auch aktuelle Informationen und Meldungen an interessierte Mieter weitergegeben werden. Die aktuellsten Informationen über Ihren lokalen Mieterverein und auch überregionale Themen können Sie hier erhalten. Der Mieterverein bittet gleichzeitig seine Mitglieder, auf dieser Seite „gefällt mir“ zu klicken, nicht nur, um Sie so noch schneller informieren zu können, sondern auch, weil damit direkt innerhalb des sozialen Netzwerkes das Profil an Reichweite gewinnt. Daneben erreichen Sie den Verein selbstverständlich wie bislang über die eigene Homepage und natürlich auch gern telefonisch und persönlich in der Geschäftsstelle.

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seite 16: André Juffern, Leverkusen