



Nr. 11 vom 12.03.2025



In Kooperation mit
HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Defekter Wasserzähler

Herr F. aus München möchte folgendes wissen: In meinem Mietshaus ist an der Frischwasserzuleitung im Keller ein Kaltwasserzähler montiert, der den gesamten Verbrauch des Hauses misst. Zudem hat jeder Mieter eine eigene Kaltwasseruhr, damit der Verbrauch genau ermittelt werden kann. Nunmehr ist bei einem Mieter im Betriebskostenjahr 2022 eine Uhr für eine unbekannte Zeit hängen geblieben und hat den Verbrauch nicht korrekt ermittelt. Ich habe sodann von dem Gesamtwaasserverbrauch des Hauses den Verbrauch aller übrigen Mieter, bei denen die Zähler stets funktioniert haben, abgezogen und dem Mieter mit der defekten Wasseruhr die Differenz in Rechnung gestellt. Dies hat mein Mieter sofort gerügt, da er nach dieser Berechnung deutlich mehr verbraucht haben soll als die Jahre zuvor, ohne dass sich aber sein Verhalten geändert habe. Hat er Recht?

Zwar ist Ihr Gedanke nachvollziehbar, einfach und klingt durchaus plausibel wie praktikabel. Bedauerlicherweise haben Wasseruhren aber technisch bedingte Ungenauigkeiten, die bei einer solchen Berechnung zu einem erheblich verzerrten Verbrauch führen können. Abgesehen davon müsste auch sichergestellt sein, dass in der Differenzsumme beispielsweise kein Gartenwasser o.ä. enthalten war. Daher ist es sachgerechter, den Verbrauch zu schätzen. Dies kann etwa auf Basis der letzten Abrechnungsperioden erfolgen. Liegt hier ein relativ konstanter Verbrauch bei gleichgebliebenen Bedingungen vor, spricht dies auch eher für die Ansicht Ihres Mieters.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**

**Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@hug-m.de**



Wirtschaftsjurist
Andreas Störzer
Rechtsabteilung HAUS +
GRUND MÜNCHEN

