

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 221/2010

Zur Verwendung von Verbrauchswerten eines nicht geeichten Wasserzählers im Rahmen der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat heute entschieden, dass im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Messwerte eines nicht geeichten Wasserzählers verwendet werden dürfen, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass die angezeigten Werte zutreffend sind.

Die Kläger hatten von September 2004 bis Februar 2008 eine Wohnung von den Beklagten in Bautzen gemietet. Der zu der Wohnung gehörende Wasserzähler war in den Jahren 2006 und 2007 nicht geeicht. Die Kläger sind der Auffassung, dass die von dem Gerät ermittelten Messwerte nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1a EichG* unverwertbar seien und die Beklagten daher die nach Verbrauch abgerechneten Kosten für Wasser/Abwasser nicht in die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen einstellen dürften. Hierdurch ergebe sich unter Berücksichtigung der geleisteten Vorauszahlungen ein Guthaben von 134,09 € für das Jahr 2006 und in Höhe von 222,83 € für das Jahr 2007. Die Beklagten behaupten, der Wasserzähler habe ordnungsgemäß funktioniert; insofern müssten die Kläger für 2006 noch 496,53 € und für das Jahr 2007 noch 154,79 € nachzahlen.

Mit der Klage haben die Kläger von den Beklagten neben der Kautionsrückzahlung auch die Zahlung des sich ihrer Ansicht nach ergebenden Guthabens aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 (insgesamt 1.117,77 €) verlangt. Die Beklagten haben mit den behaupteten Ansprüchen auf Nachzahlung von Betriebskosten die Aufrechnung erklärt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil abgeändert und die Klage in Höhe von 377,62 € abgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es im Rahmen der Betriebskostenabrechnung allein darauf ankommt, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben ist. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend sind. Gelingt dem Vermieter dieser Nachweis, steht einer Verwendung der Messwerte § 25 Abs. 1 Nr. 1a EichG nicht entgegen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war der Nachweis durch Vorlage einer Prüfbescheinigung einer staatlich anerkannten Prüfstelle geführt, aus der hervorgeht, dass die Messtoleranzgrenzen eingehalten waren.

***§ 25 EichG: Fortbestehen von Eichpflichten**

(1) Es ist verboten,

1. Meßgeräte zur Bestimmung

a) der Länge, der Fläche, des Volumens, der Masse, der thermischen oder elektrischen Energie, der thermischen oder elektrischen Leistung, der Durchflußstärke von Flüssigkeiten oder Gasen oder der Dichte oder des Gehalts von Flüssigkeiten,

b) (...)

ungeeicht im geschäftlichen Verkehr zu verwenden oder so bereitzuhalten, daß sie ohne besondere Vorbereitung in Gebrauch genommen werden können,

Urteil vom 17. November 2010 – VIII ZR 112/10

AG Bautzen – Urteil vom 30. Juni 2009 – 21 C 1010/08

LG Bautzen – Urteil vom 30. April 2010 – 1 S 87/09

Karlsruhe, den 17. November 2010

Pressestelle des Bundesgerichtshofs
76125 Karlsruhe
Telefon (0721) 159-5013
Telefax (0721) 159-5501