

Abrechnung über Kaltwasserkosten in der Wohnungseigentumsanlage

Immobilien Frage

An Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin

In unserer Wohnungseigentümergeinschaft besteht der Mehrheitseigentümer darauf, dass es bei der Abrechnung des Kaltwasserverbrauchs nach Wohnungsgröße bleibt. Wir übrigen Eigentümer finden eine Abrechnung nach Verbrauch (Wasseruhr) fairer und ökologischer. Wie können wir die Wasseruhren durchsetzen?

Es ist bemerkenswert, dass zwar Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, jedoch eine entsprechende Regelung für Kaltwasserkosten fehlt. Allerdings enthält die Bauordnung von Berlin seit 1997 eine Verpflichtung, Kaltwasserzähler in jede Wohnung einzubauen. Eine Verpflichtung zur Nachrüstung für eine bereits bestehende bauliche Anlage fehlt jedoch.

Der Bundesgerichtshof (BGH - V ZB 21/03) hat zu allen Fragen der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Kaltwasserkosten Stellung bezogen. Er hat entschieden, dass der gesetzliche Verteilerschlüssel des § 16 II Wohnungseigentumsgesetz (WEG) (Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen) nicht auf den Kaltwasserverbrauch anzuwenden ist. Ferner stellte der BGH klar, dass – mangels gesetzlicher Normierung – eine etwaige Regelung in der Teilungserklärung zu beachten sei. Enthält also die Teilungserklärung eine Vorschrift über die Kostenverteilung der Kaltwasserkosten, so ist diese zu beachten. Eine Änderung des in der Teilungserklärung geregelten Kostenverteilerschlüssels kann nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erfolgen. Wenn sich ein solches Einvernehmen nicht erzielen lässt, kann die fehlende Zustimmung durch die Gerichte ersetzt werden. Dieser Anspruch hat jedoch nur dann ausnahmsweise Erfolg, wenn der bestehende Kostenverteilungsschlüssel grob unbillig ist. Der BGH legte weiter dar, was zu gelten hat, wenn sich weder aus dem Gesetz noch aus der Teilungserklärung eine Regelung über die Verteilung der Kaltwasserkosten ergibt. In diesem Fall können die Wohnungseigentümer gemäß § 21 II WEG die Fragen durch Mehrheitsbeschluss regeln. In der Regel wird die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Nachrüstung mit Kaltwasserzählern, deren Wartung, Ablesung usw. unverhältnismäßig hoch sind. Dies ist dann der Fall, wenn die Aufwendungen die Einsparungen übersteigen, die sich über zehn Jahre hinweg voraussichtlich erzielen lassen. Eine Abänderung dieses Mehrheitsbeschlusses ist – entsprechend der Änderung der Teilungserklärung – nur in äußerst seltenen Ausnahmen möglich.

Wenn sich also in Ihrem Fall keine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung findet, sollte vielleicht in einem gerichtlichen Beweisverfahren geklärt werden, ob die jetzige Abrechnungspraxis zu „grob unbilligen Ergebnissen“ führt.

Zeichen -inkl. Leerzeichen: 2.492