ZfIR 2010, A 19

BGH: Betriebskostenabrechnung – Verwendung von Verbrauchswerten eines nicht geeichten Wasserzählers

Der BGH entschied, 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 (**BGH, Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 112/10**).

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 № 1a EichG unverwertbar seien und die Beklagten daher die nach Verbrauch abgerechneten Kosten für Wasser/Abwasser nicht in die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen einstellen dürften. Die Beklagten behaupten, der Wasserzähler habe ordnungsgemäß funktioniert.

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 gab der Klage statt. Auf die Berufung der Beklagten änderte das Landgericht das Urteil ab und wies die Klage in Höhe von 377,62 € ab.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger blieb ohne Erfolg. Der BGH entschied nun, dass es im Rahmen der Betriebskostenabrechnung allein darauf ankomme, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiedergegeben ist. Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spreche eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergeben. Den von einem nicht geeichten Messgerät abgelesenen Werten komme die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall müsse der Vermieter darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte zutreffend sind. Gelinge dem Vermieter dieser Nachweis, stehe einer Verwendung der Messwerte § 25 Abs. 1 № 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.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 221/2010 v. 17.11.2010)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG