

Rechtsprobleme bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung

Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Preise für Wasser und Entwässerung haben dazu geführt, dass diese Position in der jährlichen Nebenkostenabrechnung nach den Heizkosten zum zweitgrößten Einzelposten geworden ist. Der sparsame Umgang mit Wasser ist deshalb nicht nur aus ökologischer Sicht geboten.

Der **durchschnittliche Wasserverbrauch** einer Person kann aus Erfahrungswerten folgendermaßen auf einen Tag bezogen werden:

Trinken/Kochen	3 - 6 Liter
Geschirrspülen	4 - 7 Liter
Wohnungsreinigung	2 - 10 Liter
Wäsche waschen	20 - 30 Liter
Körperpflege	
(ohne Baden /Duschen)	10 - 20 Liter
WC	30 - 50 Liter
Baden/Duschen	20 - 40 Liter

Die bisher überwiegende Abrechnungspraxis, entweder nach **Personenzahl** oder **Wohnungsgröße**, ist allerdings nicht dazu geeignet, zum Wassersparen anzuregen und eine ständige Quelle für Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, sowie auch Mietern untereinander.

Wenn die Wasseruhr schon vorhanden ist...

In vielen Häusern sind schon Wohnungswasserzähler (sog. Wasseruhren) installiert, die eine **verbrauchsabhängige Umlage der Wasserkosten** ermöglichen und so für mehr Gerechtigkeit bei unterschiedlichem Nutzverhalten sorgen. Der sparsame Umgang mit Wasser wird bei diesem Abrechnungsmodus durch niedrige Betriebskosten in Euro und Cent belohnt.

Bei Kaltwasser und Abwasser **muss** eine Abrechnung nach Verbrauch erfolgen, wenn sämtliche Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit über geeignete Messeinrichtungen verfügen. Die Abrechnung der Wasserkosten nach dem Anteil der Wohnfläche ist allerdings zulässig, solange (noch) nicht alle Mietwohnungen mit einem Wasserzähler ausgerüstet sind (BGH v. 12.3.2008 - VIII ZR 188/07 -).

Hat der Vermieter nachträglich Wasseruhren eingebaut, muss er das Wasser ab der nächsten Abrechnungsperiode **verbrauchsabhängig** abrechnen (§ 556 a Absatz 1 Satz 2 BGB). Bestand bislang eine **Bruttokaltmiete** (Inklusivmiete), bei der u.a. auch die Wasserkosten in der Grundmiete

enthalten waren, muss nach Einbau der Uhren der Anteil für das Wasser aus der Kaltmiete herausgerechnet werden. Die Bruttokaltmiete verringert sich insoweit. Der herausgerechnete Betrag muss dem tatsächlichen Anteil der Wasserkosten pro Quadratmeter zum Zeitpunkt der Herausrechnung entsprechen. Der herausgerechnete Kaltwasseranteil wird dann als monatliche Vorauszahlung neben der Bruttokaltmiete entrichtet und einmal jährlich abgerechnet.

Allerdings erlaubt § 556 a Abs. 2 BGB für den **preisfreien Wohnungsbau**, dass auch die Kosten der Wasserversorgung ... „ganz oder *teilweise*“ nach dem unterschiedlichen Wasserverbrauch der Mieter umgelegt werden dürfen. Dies bedeutet, dass hier auch ein Grundkostenanteil (von beispielsweise 30%) weiterhin nach der Wohnfläche umgelegt werden darf. Im Sozialen Wohnungsbau hingegen ist die 100%ige verbrauchsabhängige Kostenumlage gesetzlich zwingend vorgeschrieben (§ 21 Abs. 2 und 3 NMV).

Doch auch bei verbrauchsabhängiger Wasserabrechnung kommt es oft zu Streit über die Höhe der Kosten. Ursache ist fast immer die technische Problematik der zur Verbrauchserfassung eingesetzten Messgeräte. Wasseruhren sind sog. „Durchflussmesser“, die tatsächlich nur die Zahl der Umdrehungen eines durch das fließende Wasser in Bewegung gesetzten Flügelrades zählen. Diese Zahl der Umdrehungen steht natürlich in Abhängigkeit zu der durchgeflossenen Wassermenge, unterliegt allerdings Toleranzen durch Druckschwankungen innerhalb des Hauswassernetzes. Die Toleranzen sind um so größer, je geringer der Rohrquerschnitt ist, in dem die Wasseruhr installiert ist. Die Anforderung an die Messgenauigkeit der als Wohnungszähler eingesetzten Wasseruhren ist geringer, als diejenigen für (amtliche) Hauptwasseruhren. Von der **Richtigkeit der Anzeige einer Wasseruhr** ist in aller Regel auszugehen, wenn eine Überprüfung durch eine staatlich anerkannte Prüfstelle für Messgeräte die Einhaltung der Verkehrsfehlergrenzen ergibt. Allerdings: In Ausnahmefällen kann eine Wasseruhr Schäden im Inneren aufweisen, die zu einer Fehlanzeige führen und die bei einer messtechnischen Überprüfung weder festgestellt noch ausgeschlossen werden können (Zu den Voraussetzungen, unter denen ein solcher Ausnahmefall anzunehmen ist, vgl. OVG Saarlouis NJW 94, 2243 und PFEIFER GE 95, 222).



Wichtig: Mieter sind keineswegs immer und automatisch verpflichtet, Wassergeld neben der Miete zu bezahlen. Hierzu bedarf es vielmehr einer ausdrücklichen mietvertraglichen Vereinbarung (siehe Info Nr. 86 zur Betriebskostenvereinbarung). Auch die mietvertragliche Vereinbarung, dass der Mieter das Wassergeld zu bezahlen hat, bedeutet keineswegs automatisch, dass er auch für die Kosten des Abwassers einzustehen hat. Die einschlägige Anlage 3 zu § 27 der II. BV bzw. die Betriebskostenverordnung (siehe Info Nr. 85) unterscheidet streng zwischen den Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung, so dass es zusätzlich einer entsprechenden Vereinbarung bedarf, wenn auch die Kosten des Abwassers vom Mieter mit getragen werden sollen. Im übrigen gilt: Wird der Wasserverbrauch durch Wasseruhren festgestellt, muss der Vermieter den in Ansatz gebrachten Verbrauch darstellen und den Rechenvorgang, der zu den in der Abrechnung genannten Kostenbeträgen führt. Geschieht dies nicht, ist eine Abrechnung hinsichtlich dieser Position nicht fällig (AG Leverkusen v. 3.5.94 - 28 C 144/93 -).

Maßgebend für die anfallenden Wasserkosten ist nur die am Übergabepunkt der Wasserwerke installierte, geeichte und plombierte Wasseruhr. Anhand des Ableseergebnisses dieser Wasseruhr wird eine Rechnung vom Versorgungsunternehmen erstellt. Die anfallenden Kosten sind dann durch die Hausverwaltung, bzw. den Vermieter entsprechend der Ableseergebnisse der privaten Wohnungswasseruhren auf die Mieter aufzuteilen. Wegen der Messtoleranzen der Wohnungswasseruhren ist die Summe aller Einheiten auf diesen Zählern immer niedriger als der auf der Hauptwasseruhr angezeigte Verbrauch. Selbst wenn keine Zapfstellen ohne eigenen Wasserzähler vorhanden sind, kann zwischen der Anzeige der Hauptwasseruhr und der Summe der Einzelzähler eine Differenz von bis zu 10% auftreten!

Die Umlage der Wasserkosten

auf die Mieter kann wie folgt vorgenommen werden:

a) Die angefallenen Kosten werden durch die Summe der Einheiten der Einzelzähler geteilt und dem Mieter entsprechend der Zahl seiner Einheiten berechnet. Dies führt dazu, dass der Preis pro Einheit höher ist, als der Preis für einen Kubikmeter Wasser auf der Hauptwasseruhr, da die Summe der Einheiten der Einzelzähler geringer ist als die auf der Hauptwasseruhr angezeigten verbrauchten Kubikmeter. Die Abrechnung ist dennoch gerecht, da die auf der Hauptwasseruhr angezeigte Menge Wasser tatsächlich verbraucht wurde und die Kosten entsprechend der individu-

ellen Verbrauchseinheiten der Wohnungszähler und sonstiger Zwischenzähler verteilt wurden (vgl. hierzu AG Dortmund DWW 92, 180).

Die **Berliner Wasser Betriebe** geben Auskünfte zu den Trinkwasser- und Abwassertarifen sowie zu technischen Fragen unter den Telefonnummern

86 44 - 28 60

86 44 - 27 45

b) Die Verbrauchseinheiten auf den Wohnungszählern werden dem Mieter mit dem aktuellen Preis für den Kubikmeter Wasser berechnet. Die entstehende Differenz wird unter der Position „Wasserverbrauch allgemein“ nach Zahl der Wohnungen, Wohnungsgröße oder Personenzahl umgelegt. Auch dies ist durchaus sachgerecht, vor allem dann, wenn mit dieser Position auch der Wasserverbrauch abgedeckt wird, der allen Mietern zugute kommt, wie z.B. Hausreinigung und Befüllen der Heizung. Soweit sich diese Position in vernünftigem Rahmen und innerhalb des Bereichs der oben dargestellten Toleranz der Messergebnisse hält, ist kein Grund zur Beanstandung gegeben.

Die obigen Ausführungen (a) und (b) können jedoch nur dann gelten, wenn die Abweichung zwischen der vom Hauptzähler angezeigten Verbrauchsmenge und der Verbrauchsmenge der Summe der Einzelwasserzähler nicht über ein vertretbares Maß hinausgeht. Dieses Maß ist auf jeden Fall überschritten, wenn die über den Hauszähler auf die Mieter umgerechnete Verbrauchsmenge 20 % des Werts des ordnungsgemäß funktionierenden Wohnungszählers überschreitet (vgl. AG Salzgitter WuM 96, 285; LG Braunschweig WuM 99, 294; LG Berlin v. 4.12.2001 - 65 S 85/01 -, GE 02, 193). In einem solchen Fall spricht der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass die vom Hauptwasserzähler angezeigte Verbrauchsmenge die Summe der durch die Wohnungseinzelzähler angezeigten Verbrauchsmengen nur deshalb überschreitet, weil die Anlagen durch unterlassene Instandhaltung von Leitungen, Dichtungen oder Ventilen einen Verlust aufweisen, der nicht mehr im Zusammenhang mit dem Einzelverbrauch der Mieter steht.

Fazit: Bei einer Abweichung der Anzeige des Hauptwasserzählers von der Summe der Anzeigen der Wohnungswasserzähler von über 20 % kann der Vermieter bezüglich der Wasserkosten von den Mietern nur dasjenige verlangen, was die einzelnen Wohnungswasserzähler der Mietparteien ausweisen.





Aufpassen sollten Mieter, wenn Zapfstellen ohne Zwischenzähler vorhanden sind, aus denen große Wassermengen, etwa zum **Autowaschen** oder der Bewässerung **privater Gartenflächen** entnommen werden. Diese Kosten würden sonst alle Mieter (zu Unrecht) mittragen, was dann den Sinn der verbrauchsabhängigen Erfassung als Mittel zur Einsparung von Trinkwasser in Frage stellen würde.

Kürzungsrecht bei defekter Wasseruhr

Ist die Kaltwasseruhr in der Wohnung des Mieters defekt oder ist es versäumt worden die Wasseruhren abzulesen und kann deshalb nicht verbrauchsabhängig über die Wasserkosten abgerechnet werden, fragt sich, was die Folgen sind. Unstreitig wird dann der Wasserverbrauch im Hause über den Umlageschlüssel „Fläche“ zu verteilen sein. Darüber hinaus erinnert der Sachverhalt an die Rechtslage bei der Heizkosten- und Warmwasserkostenabrechnung. Hier hat der Mieter ein 15%iges Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenVO, wenn die Heizkostenverteiler oder die Warmwasseruhr nicht einsatzfähig waren.

Entsprechend wendet der BGH auch bei der defekten Kaltwasseruhr das 15%ige Kürzungsrecht aus der Heizkostenverordnung analog an (BGH v. 13.3.2012 - VIII ZR 218/11 -).

Noch weiter geht eine Hamburger Landgerichtskammer, die in einer Entscheidung vom 4. Juli 2002 dem Mieter sogar einen Abzug von 25% von den über die Wohnfläche ermittelten Kosten zubilligt. Begründet wird der 25%ige Abzug von den Richtern mit empirischen Untersuchungen in Hamburg, wonach der Wasserverbrauch in Wohnungen, die mit Einzelwasserzählern ausgestattet sind, um durchschnittlich 26 % sinke. Beim Wasserverbrauch bestehe weiterhin die Besonderheit, dass im Unterschied zur Beheizung kein Grundverbrauch aus der allgemeinen Erwärmung des Gebäudes statfinde, sondern sich das jeweilige Verbrauchsverhalten unmittelbar auswirke. Ein pauschaler Abzug von 15 % entsprechend § 12 Abs. 1 HeizkostenVO könne daher im Einzelfall deutlich zu niedrig ausfallen, so die Hamburger Richter (LG Hamburg LG Hamburg vom 4.7.2002 - 307 S 38/02 -).

Pflicht zum Einbau von Wasseruhren?

Eine allgemeine bundesweite Pflicht zum Einbau von Kaltwasserzählern für jede einzelne Wohnung gibt es nicht. Die Bauordnungen einzelner Bundesländer schreiben jedoch für **neu zu errichtende Gebäude** eine Ausstattung vor. In Hamburg besteht eine solche Verpflichtung bereits seit 1986. Ansonsten ist dies nur in den Bauordnun-

gen der Länder Hessen (seit 01.06.94), Mecklenburg-Vorpommern (seit 01.07.94) und Sachsen-Anhalt (seit 01.09.94) fest geschrieben. Seit dem 3.9.1997 enthält auch die **Berliner Bauordnung** eine Vorschrift, wonach alle Wohnungen in (ab diesem Zeitpunkt errichteten) Neubauten mit eigenen Wasserzählern ausgestattet sein müssen.

Kaltwasseruhr als Modernisierung

Neu zu errichtende Gebäude werden immer häufiger von vornherein mit Kaltwasserzählern (Zwischenzählern) ausgestattet. Bestehende Gebäude können mit solchen Zählern nachgerüstet werden.

Im **preisfreien Wohnungsbau kann der Vermieter** die Kosten des nachträglichen Einbaus als Modernisierungsmaßnahme mit jährlich 8 % im Wege der Mieterhöhung auf die Mieter umlegen.

Für die **Duldung** des Einbaus von Wasseruhren gilt § 555 d BGB - wie bei anderen Modernisierungen -. Die Maßnahme muss also formgerecht und rechtzeitig **angekündigt** werden, vgl. *Info Nr. 13 „Modernisierung“*.

Für den **öffentlich geförderten Wohnungsbau** (sog. „**Sozialwohnungen**“) ergibt sich das Recht zur Mieterhöhung aus § 6 Abs. 1 NMV in Verbindung mit § 11 Abs. 6 II. BV. Letztgenannte Vorschrift ist am 13.07.92 erweitert worden auf Maßnahmen, die die Einsparung von Wasser bewirken. Voraussetzung für die Kostenumlage ist jedoch, dass der Vermieter die Zustimmung der Bewilligungsstelle eingeholt hat, § 11 Abs. 7 Satz 1 II. BV. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn die zuständige Behörde Mittel für den Einbau der Wasserzähler bewilligt hat, § 11 Abs. 7 Satz 2 II. BV. Im übrigen muss der Vermieter für die Mieterhöhung die Voraussetzungen nach § 10 WoBindG beachten (*siehe Info Nr. 53*).

Was kosten Einbau und Betrieb eines Wohnungswasserzählers?

Das Messgerät kostet in einer einfachen Ausführung etwa 25,- bis 60,- €. Für den Einbau ist ein Preis von 30,- € pro Arbeitsstunde zuzüglich An- und Abfahrt realistisch. Kosten für eventuell erforderliche Wand- und Fliesenarbeiten kommen beim nachträglichen Einbau hinzu. Diese Kosten können mit jährlich 8 % im Wege der Mieterhöhung auf die Mieter umgelegt werden (**Modernisierungszuschlag**; vgl. *Info Nr. 13 „Modernisierung“*).

Die Kosten können unverhältnismäßig hoch werden bei aufwendigen Installationsarbeiten oder wenn mehrere Messgeräte pro Wohnung notwen-





dig sind, wenn z.B. mehrere Steigleitungen (Bad und Küche) eine Wohnung mit Trinkwasser versorgen.

Umlagefähige Betriebskosten:

Das Messgerät muss, um einwandfrei arbeiten zu können, regelmäßig gewartet werden. Vor Ablauf von sechs Jahren muss der Messsatz geeicht werden. Die Kosten für Wartung, Eichung und Rechnungsstellung liegen monatlich zwischen 1,50,- und 4,- € und können im Rahmen der Betriebskostenabwälzung auf die Mieter umgelegt werden (vgl. Nr. 2 der Anlage 3 zu § 27 II. BV, bzw. § 2 Nr. 2 BetrKV, siehe Info Nr. 85).

Merke: Der Vermieter **darf** zwar Wasseruhren nachträglich einbauen und die Kosten auf die Mieter umlegen, er **muss** es aber - außerhalb Hamburgs - zur Zeit noch nicht.

Anmietung der Kaltwasserzähler

Die Kaltwasserzähler können auch gemietet werden. Der Vermieter kann den Mietzins im Rahmen der Betriebskostenabwälzung umlegen.

Die Rechtsgrundlagen

- **im freifinanzierten Wohnungsbau:** § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit Nr. 2 der Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. § 2 Nr. 2 BetrKV, siehe *Info Nr. 85*
- **im öffentlich geförderten Wohnungsbau:** § 21 NMV, in Verbindung mit § 2 Nr. 2 BetrKV, siehe *Info Nr. 85*

Anders als beim Anmieten von Erfassungsgeräten für Heizung oder Warmwasser (vgl. § 4 Abs. 2 HeizkostenVO) ist die Anmietung von Kaltwasseruhren auch dann zulässig, wenn die Mehrheit der Mieter dem widerspricht (allerdings ist die grundsätzliche Duldungsverpflichtung nach § 555 d BGB bezüglich der Anbringung von Wasseruhren bei jedem einzelnen Mieter erforderlich, siehe oben).

Aber: Nicht alles, was machbar ist, ist auch zulässig. Manche Wohnungsunternehmen neigen dazu, Wasseruhren zu leasen und unerhört hohe Wartungskosten zu akzeptieren. Hier können Mieter im Einzelfall die Übernahme der Kosten unter Hinweis auf einen Verstoß gegen den „Grundsatz der ordentlichen Bewirtschaftung“ ablehnen.

Exkurs: MESSDIFFERENZEN BEI WASSERZÄHLERN

Sind alle Wohnungen im Haus mit Zwischenzählern ausgestattet, dann müsste die Summe der gemessenen Einzelverbräuche mit der Anzeige am Hauptwasserzähler in etwa übereinstimmen.

Es ist jedoch der Regelfall, dass der Hauptwasserzähler mehr anzeigt als die Summe der Zwischenzähler. An der Hauptmessstelle könnte sich z.B. ein Wert von 3.000 cbm, für alle Zwischenzähler zusammen ein Wert von 2.500 cbm ergeben.

Die Messdienstfirmen begründen diese Abweichung häufig mit den nach der Eichordnung zulässigen Fehlergrenzen. Damit hat es folgendes auf sich: Obwohl die Wasserzähler geeicht (oder beglaubigt) sind, messen sie nicht mit letzter Genauigkeit. Die Eichordnung lässt Toleranzen zu. Diese sogenannten Eichfehlergrenzen betragen für

Kaltwasserzähler: +/- 2 % im oberen Bereich,
+/- 5 % im unteren Bereich
Warmwasserzähler: +/- 3 % im oberen Bereich,
+/- 5 % im unteren Bereich.

Diese Werte müssen die Geräte bei der Eichung oder Beglaubigung einhalten. Im praktischen Betrieb gelten jedoch die sogenannten Verkehrsfehlergrenzen. Diese sind doppelt so hoch wie die Eichfehlergrenzen. Im unteren Belastungsbereich dürfen die Messergebnisse deshalb bis zu 10 % von den Sollwerten abweichen.

Ursachen für die Messdifferenzen

Die Festlegung von Fehlergrenzen zeigt, dass die Geräte nicht exakt messen. Das erklärt jedoch nicht, weshalb der Hauptwasserzähler in aller Regel mehr anzeigt als die Wohnungszähler. Ursache hierfür ist u.a. die unterschiedliche Anlaufempfindlichkeit der Geräte. Der Hauptwasserzähler ist in der Regel technisch aufwendiger ausgerüstet. Das bedeutet, dass er kleinste Durchflussmengen besser messen kann als die Wohnungszähler. Bedeutsam ist das bei tropfenden Wasserhähnen und undichten Toilettenspülungen. Die Zwischenzähler können solche geringen Wassermengen nicht oder nicht ausreichend erfassen. Beim Hauptwasserzähler hingegen werden kleinste Mengen exakter gemessen, zumal sich geringe Wasserentnahmen in einzelnen Wohnungen beim Hauptwasserzähler addieren.

Weitere Ursachen können hinzutreten, etwa ein Wasserrohrbruch, kleinere Undichtigkeiten im Rohrleitungssystem, fehlende Wasserzähler in Nebenräumen oder -gebäuden, auch im Garten oder in der Garage, Fehlfunktionen einzelner Zwischenzähler, unterschiedliche Ablesungszeitpunkte für den Haupt- und den Zwischenzähler, Ablesefehler.





Die Behandlung der Messdifferenzen bei der Kostenumlage

Das Wasserversorgungsunternehmen rechnet anhand des Hauptwasserzählers mit dem Vermieter ab. Der Vermieter kann die Kosten unter Zuhilfenahme der Anzeigewerte an den Zwischenzählern auf die Mieter verteilen. Die Zwischenzähler können deshalb - ähnlich wie Heizkostenverteiler - nur einer relativen Kostenverteilung dienen.

Dies gilt aber nicht, wenn die Messdifferenz einen größeren Umfang ausmacht. Das AG Salzgitter (WuM 96, 285; ebenso LG Braunschweig WuM 99, 294 und LG Berlin v. 4.12.2001 - 65 S 85/01 -, GE 02, 193) hält eine Abweichung bis zu 20 % für zulässig. Im oben genannten Beispiel beträgt die Abweichung genau 20 % (2.500 cbm zu 3.000 cbm). Ist die Abweichung größer, spricht der „Beweis des ersten Anscheins“ dafür dass es zu größeren Wasserverlusten oder -entnahmen gekommen ist, die der Vermieter selbst tragen muss (vgl. AG Salzgitter). Es ist dann Sache des Vermieters, eine Erklärung für die erhebliche Abweichung zu finden, die die Umlage der Differenzmenge dennoch rechtfertigt.

Unzulässige Differenzmethode

Ist eine Wohnung als einzige im Haus nicht mit Wasserzähler ausgestattet, wendet der Vermieter häufig die sogenannte Differenzmethode an. Danach wird der Wohnung ohne Wasserzähler der Unterschied zwischen der Anzeige am Hauptwasserzähler und der Summe der Zwischenzähler zugeordnet. Dieses Verfahren führt jedoch nicht zu einer angemessenen Kostenverteilung. Da der Hauptwasserzähler in aller Regel einen höheren Verbrauch verzeichnet als die Wohnungszähler, wird die betroffene Mietpartei damit im Regelfall auch zwangsläufig benachteiligt.

Konsequenz wäre, dass die verbrauchsabhängige Wasserkostenabrechnung ausgeschlossen ist, wenn in einer Wohnung ein Wasserzähler fehlt. Um dieses unerwünschte Ergebnis zu vermeiden, kann die üblicherweise auftretende Messdifferenz vorweg abgezogen und auf alle Mietparteien verteilt werden. hierzu kann ein bestimmter Prozentsatz pauschal angesetzt werden. Die oben erwähnte Abweichung von 20 % ist ein Spitzenwert, der max. auftreten darf. Als pauschaler Wert erscheinen deshalb 10 % als angemessen. Dieser Wert ist jedoch zu niedrig angesetzt, wenn es entsprechend der obigen Aufzählung zu größeren Wasserverlusten oder -entnahmen gekommen ist.

Beispiel für die Kostenverteilung:

Anzeige des Hauptwasserzählers:	1000
cbm	
Summe der Zwischenzähler:	800
cbm	

In der Wohnung des Mieters X fehlt ein Wasserzähler.

Messdifferenz pauschal 10 % = 80 cbm (ausgehend von dem niedrigeren Wert, d.h. der Summe der Zwischenzähler). Nach Abzug der Messdifferenz werden Mieter X zugeordnet: 120 cbm. Von der pauschalen Messdifferenz in Höhe von 80 cbm muss jede Mietpartei im Verhältnis zu ihren Anzeigewerten einen entsprechenden Anteil tragen. Mieter X ist dabei einzubeziehen. Von den Kosten, die das Wasserversorgungsunternehmen in Rechnung stellt, muss Mieter X deshalb 13,04 % tragen (120 cbm zu 920 cbm).

Geräteausfall

Dieselben Probleme treten auf, wenn ein Zwischenzähler aufgrund eines Defektes ausfällt und der Verbrauch geschätzt werden muss. Auch hier darf der Vermieter der betroffenen Mietpartei nicht einfach die Differenz zwischen dem Hauptzähler und der Summe der Zwischenzähler zuordnen. Statt dessen kann die beschriebene Verfahrensweise angewendet werden.

