

Die wichtigsten Mieter-Fragen zur Rückzahlung von überhöhten Wasserpreisen

Nach Medienberichten hat das Bundeskartellamt in einer sofort vollziehbaren Anordnung gegenüber den Berliner Wasserbetrieben eine Preissenkungsverfügung ausgesprochen. Darin fordert die Behörde, den Berliner Trinkwassertarif ab 2012 um 36 Cent je Kubikmeter zu senken. Dies entspricht einer Senkung um rund 18 Prozent (auf den konkreten Tarif berechnet etwa 14 Prozent). Für die Jahre 2013 bis 2015 verfügt das Kartellamt nochmals Senkungen um jeweils 17 Prozent. Für die Jahre 2009 bis 2011 hat sich die Behörde darüber hinaus die Anordnung einer Rückerstattung überzahlter Entgelte ausdrücklich vorbehalten.

Die Preissenkungsverfügung betrifft nur den Wasserpreis, nicht den Abwasserpreis und auch nicht das Regenwasserentgelt.

Die Berliner Wasserbetriebe setzen die Preissenkung ihren Kunden gegenüber jeweils mit der Jahresschlussrechnung des Folgejahres um; die Rückerstattung erfolgt also für das Jahr 2012 durch Verrechnung spätestens bis zum 31. Dezember 2013.

Weil die Berliner Wasserbetriebe zurzeit noch einen Prozess vor dem OLG Düsseldorf zur Rechtmäßigkeit der Verfügung des Bundeskartellamtes führen, werden sie die entsprechenden Beträge unter Vorbehalt an die Grundeigentümer auszahlen. Dies wird dazu führen, dass auch die Vermieter ihrerseits die Gutbringung des auf die einzelnen Mieter entfallenden Betrages unter Vorbehalt leisten werden. Ob der unter Vorbehalt an die Mieter geleistete Betrag später wieder von den Vermietern zurückgefordert wird, hängt von dem Ausgang des Verfahrens vor dem OLG Düsseldorf ab. Bis dahin sollten alle Berliner Mieter davon ausgehen, dass die Gutschrift der überhöhten Wasserpreise endgültig ist.

Da die Berliner Wasserbetriebe erst Anfang 2013 damit beginnen werden, den Grundeigentümern die entsprechend überzahlten Beträge zurückzuerstatten, fragt sich, wie und wann Mieter von dieser Preissenkung ab 2012 profitieren können.

1. Um wie viel Geld geht es?

Insgesamt sollen die Wasserbetriebe bis zum Jahr 2015 auf etwa 254 Millionen Euro Erlöse verzichten, die den Kunden zugute kommen sollen. Ein durchschnittlicher Verbraucher würde nach Angaben der Wasserbetriebe bei der fraglichen Preissenkung bis 2015 durchschnittlich um 13,50 Euro pro Jahr entlastet. Eine vierköpfige Familie müsste also knapp 54 Euro jährlich weniger für Trinkwasser ausgeben.

2. Haben Mieter Anspruch darauf, die Rückzahlungen von ihren Vermietern zu erhalten?

Ja. Das Mietrecht (§ 556 Abs. 3 BGB und § 560 Abs. 3 BGB) verpflichtet Vermieter grundsätzlich, Betriebskosten-Rückerstattungen an ihre Mieter weiterzugeben.

3. Wie erfahren Mieter, dass der Hauseigentümer die Rückzahlung erhalten hat und welche Rückzahlung sie ihrerseits von ihm erwarten dürfen?

Sofern der Vermieter nicht von sich aus informiert, sollten die Mieter sich diesbezüglich mit ihm in Verbindung setzen. Mieter haben einen Auskunftsanspruch darüber, wann und in welcher Höhe ihnen der Erstattungsbetrag gutgeschrieben wird.

4. Wie wird der Rückerstattungsbetrag für die einzelnen Mieter errechnet?

Die von den Berliner Wasserbetrieben für die Wirtschaftseinheit ausgerechnete Sondergutschrift wird durch 12 Monate geteilt, das Ergebnis anschließend durch die Wohnfläche bzw. die Gesamtfläche (Wohnfläche plus Nutzfläche bei gemischt genutzten Gebäuden) geteilt und das so gewonnene Ergebnis mit der Fläche der jeweiligen Wohneinheiten bzw. Gewerbeeinheiten und den Mietmonaten der einzelnen Mieter im Jahre 2012 multipliziert.

Werden die Wasserkosten verbrauchsabhängig über Wohnungswasserzähler ermittelt, wird die Sondergutschrift für die Wirtschaftseinheit entsprechend der für das Jahr 2012 abgelesenen Wasserverbräuche prozentual auf die Mieter verteilt.

● Die wichtigsten Mieter-Fragen zur Rückzahlung von überhöhten Wasserpreisen

5. Was ist, wenn der Vermieter einen pauschalierten Betrag anbietet?

Es kann vorkommen, dass Hausverwaltungen angesichts des hohen Verwaltungsaufwands und im Hinblick auf die relativ (!) niedrigen Rückerstattungsbeträge den Mietern ihrer Wohnanlage einen durchschnittlich kalkulierten pauschalen Erstattungsbetrag anbieten. Mieter sind rechtlich nicht verpflichtet, sich hierauf einzulassen. Im Einzelfall kann eine solche Pauschale aber durchaus lukrativ sein (zum Beispiel bei Bruttokaltmietenvereinbarungen (siehe Punkt 7) oder nach Beendigung des Mietverhältnisses (siehe Punkt 10).

6. Gibt es Fristen, innerhalb derer Vermieter die Rückzahlung an die Mieter weitergeben müssen?

Dies hängt davon ab, welche Abrechnungsmethode vereinbart ist beziehungsweise praktiziert wird: Das Abflussprinzip oder das Zeitabgrenzungsprinzip.

Nach dem Abflussprinzip muss der Vermieter alle Zahlungen, die innerhalb der Abrechnungsperiode bei ihm einbeziehungsweise abgehen berücksichtigen, unabhängig davon, auf welchen Zeitraum sie sich beziehen. Wasserpreis-Rückzahlungen für das Jahr 2012, die beim Vermieter erst im Laufe des Jahres 2013 eingehen, muss er erst mit der Abrechnung für 2013 berücksichtigen, so dass er mit Erstellung der Abrechnung – bei der die Wasserpreisrückzahlung für 2012 die Wasserkosten für 2013 reduziert – bis spätestens zum 31.12.2014 Zeit hat.

Beim Zeitabgrenzungsprinzip sind die Zahlungen hingegen derjenigen Abrechnungsperiode zuzuordnen, für die sie gelten. Wasserpreis-Rückzahlungen für das Jahr 2012, die beim Vermieter erst im Laufe des Jahres 2013 eingehen, müssen also bei der Abrechnung für das Jahr 2012 berücksichtigt werden. Für die Zusendung der 2012er-Abrechnung hat der Vermieter bis zum 31.12.2013 Zeit.

Existiert keine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung, müssen Mieter nach § 242 BGB einen einmaligen Wechsel vom Zeitabgrenzungsprinzip zum Abflussprinzip hinnehmen (vgl. Schmid DW 08, 162).

Unabhängig davon ist des dem Vermieter unbenommen, den für den einzelnen Mieter ermittelten Erstattungsbetrag unverzüglich und unabhängig von einer Betriebskostenabrechnung zu überweisen.

7. Was gilt bei einer alten Westberliner Bruttokaltmietenvereinbarung?

Bei Mietverträgen im ehemaligen Westberlin, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, ist oftmals eine Bruttokaltmiete vereinbart. Es wird hier also nicht jährlich über die Betriebskosten abgerechnet. Zwar müssen auch hier Betriebskostensenkungen an die Mieter weitergegeben werden, jedoch nur dann, wenn sich das Betriebskostensaldo insgesamt gesenkt hat. Aus diesem Grunde dürfte bei Bruttokaltmietenvereinbarungen eine Rückerstattung der überzahlten Wasserpreise daran scheitern, dass diese relativ geringen Beträge durch nicht weitergegebene Erhöhungen bei den anderen Betriebskostenarten kompensiert wurden.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gibt es: Wurde kurz vor Überweisung der Rückerstattungsbeträge an den Vermieter eine Mieterhöhung gemäß § 558 BGB nach dem Mietspiegel durchgeführt, stellt die Senkung der Wasserpreise eine Betriebskostensenkung dar, da dann eine Kompensation mit anderen gestiegenen Betriebskostenarten wegen der vertragsändernden Mieterhöhung nach § 558 BGB ausscheidet.

8. Was gilt bei mietvertraglicher Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale?

Vorab: Die Vereinbarung von Betriebskostenpauschalen ist höchst selten. Jedoch: Senkungen der Betriebskosten minimieren auch eine vereinbarte Betriebskostenpauschale (§ 560 Abs. 3 BGB). Ebenso wie bei der Bruttokaltmiete (siehe Punkt 7) muss es aber eine Senkung des Saldo aller Betriebskostenarten geben. Da über eine Pauschale – wie der Name sagt – nicht abgerechnet wird, kann der Mieter nicht erkennen, ob eine Senkung im Saldo vorliegt oder nicht. Deshalb steht ihm ein Auskunftsanspruch gegen den Vermieter zu, Art, Umfang und Zeitpunkt der Betriebskostenermäßigung zu erfahren.

9. Was gilt bei Vermieterwechsel im Laufe des Jahres 2012?

Unabhängig davon, an welchen Vermieter die Wasserbetrieb Rückerstattungsbeträge ausgezahlt haben, ist für die Mieter immer der aktuelle Vermieter Ansprechpartner.

10. Was passiert im Falle eines Umzugs?

Die Rückzahlung steht grundsätzlich dem jeweiligen Mieter zu, der in dem entsprechenden Abrechnungszeitraum ein Mietverhältnis hatte. Hat der Vormieter einen Nachsendeantrag gestellt oder die Adresse beim Auszug

Die wichtigsten Mieter-Fragen zur Rückzahlung von überhöhten Wasserpreisen

dem Vermieter mitgeteilt (zum Beispiel für Übermittlung der Betriebskostenabrechnung, Kautions etc.), müsste ihn der Vermieter in diesem Fall kontaktieren.

Andernfalls sollte sich der ausgezogene Mieter wegen einer Rückerstattung von bis dahin zuviel gezahlten Abschlägen mit seiner Hausverwaltung in Verbindung setzen und um Klärung bitten. Bei ausgezogenen Mietern, die keine neue Anschrift hinterlassen haben, ist der Vermieter nämlich nicht verpflichtet, Ermittlungen über die neue Adresse anzustellen.

Allerdings kann der ausgezogene Mieter leer ausgehen, wenn der Vermieter nach dem Abflussprinzip abrechnet und sich auf die Entscheidung des BGH vom 20.2.2008 (– VIII ZR 49/07 –, WuM 08, 223) beruft, wonach nur in besonders gelagerten Fällen ausnahmsweise ausgezogene Mieter bei der Kostenumlage bzw. -erstattung berücksichtigt werden müssen. Angesicht der relativ (!) geringen Summe, die in der Regel rückerstattet wird, dürfte ein „besonders gelagerter Fall“ hier nicht anzunehmen sein. In solchen Fällen darf aber nicht etwa der Vermieter den anteiligen Betrag behalten, sondern muss diesen auf die aktuellen Mieter der Wohnanlage gleichmäßig verteilen.

11. Wirkt sich die Preissenkung auf die Betriebskostenvorschüsse für Wasser aus?

Die laufenden Vorschüsse sollten weiterhin in der geforderten Höhe gezahlt werden. Von einer eigenmächtigen Kürzung der Beträge nach § 560 Absatz 4 BGB raten wir ab, da die angemessene Höhe der Vorschüsse nicht nur von den Wasserpreisen, sondern auch vom Verbrauch der Mieter abhängt.

Die Zahlungen der Vorschüsse an den Vermieter sollten auch nicht mit einem Vorbehalt versehen werden.

12. Was ist, wenn meine Nebenkostenrechnung vom Job-Center beglichen wird. Wer bekommt in diesem Fall die Rückzahlung?

Hat der Vermieter dem Mieter den Rückerstattungsbetrag überwiesen, muss er das Geld an das Job-Center weiterleiten. Sollte der Vermieter den Rückerstattungsbetrag direkt an das Job-Center zahlen, bleibt es dabei. Der Mieter muss dann nichts unternehmen.

13. Wo erhalten Mieter mehr Informationen, welche Ansprüche sie gegenüber ihren Vermieter haben?

Mieter können sich diesbezüglich mit dem Berliner Mieterverein in Verbindung setzen:

Berliner Mieterverein e.V.
Spichernstr. 1, 10777 Berlin
☎ 226 26-0
bmv@berliner-mieterverein.de