



Aktenzeichen: Pet 4-21-07-4811-003960

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 16. April 2026 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, dass Vermieter verpflichtet werden können, die Kosten für den Wasserverbrauch verbrauchsabhängig oder zumindest personenabhängig abzurechnen.

Zur Begründung des Anliegens wird Bezug genommen auf die Abrechnung der Wasserkosten in einem konkreten Mietobjekt, die nach der Wohnungsgröße erfolge. Danach werde eine Wohnung von vier Personen bewohnt, eine andere, jedoch doppelt so große, von lediglich einer Person. Dies führe dazu, dass für die beiden Wohnungen je Person unterschiedlich hohe Wasserkosten abgerechnet würden. Der Vermieter weigere sich jedoch, eine verbrauchs- oder zumindest personenbezogene Abrechnung vorzunehmen. Dies sei ungerecht. Zudem führe die verbrauchsabhängige Abrechnung zu einer erheblichen Reduzierung des Wasserverbrauchs.

Deshalb müssten die rechtlichen Grundlagen entsprechend geändert werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 126 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 15 Diskussionsbeiträge ein.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen.

Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung unter Einbeziehung der Stellungnahme der Bundesregierung lautet wie folgt:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Vertragsparteien eines Mietvertrages vereinbaren können, dass die Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden (§ 556 Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB).

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (§ 556 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Was die in der Eingabe thematisierten Wasserkosten anbelangt, so ist zwischen den Kosten für die Warmwasser- und Kaltwasserversorgung wie folgt zu unterscheiden:

Für Vermietungsfälle, die unter den Anwendungsbereich der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) fallen, hat die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenverteilung auf die einzelnen Nutzer zu erfolgen (vgl. §§ 6 Absatz 1, §§ 7 bis 9 HeizkostenV). Die Heizkostenverordnung gilt unter anderem für die Verteilung der Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen (§ 1 Absatz 1 HeizkostenV). Eine Ausnahme ist für den Fall vorgesehen, dass der Vermieter das Gebäude selbst bewohnt und das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen hat (§ 2 HeizkostenV).

Die HeizkostenV ist jedoch insgesamt nicht auf Wärme oder Warmwasser anzuwenden, wenn beispielsweise die Anbringung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist. Unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können (§ 11 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b HeizkostenV). Liegt keine Ausnahme vor, muss der Gebäudeeigentümer zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung die Räume mit geeigneten Geräten zur Verbrauchserfassung ausstatten (§ 4 Absatz 2 i. V. m. § 5 HeizkostenV).



Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind grundsätzlich mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen; die Verteilung der übrigen Kosten richtet sich nach der Wohn- oder Nutzfläche (§ 7 Absatz 1 HeizkostenV). Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Mieter das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den entfallenden Anteil um 15 Prozent zu kürzen (§ 12 Absatz 1 HeizkostenV).

Wird ein Haus von mehreren Mietvertragsparteien bewohnt, müssen die umzulegenden Betriebskosten auf die verschiedenen Vertragsparteien aufgeteilt werden. Die Verteilung erfolgt nach einem bestimmten Umlageschlüssel. Die Mietvertragsparteien können selbst einen Umlageschlüssel vereinbaren. Wurde von den Parteien keine vertragliche Vereinbarung getroffen, richtet sich der Umlageschlüssel für Betriebskosten, die nicht direkt mit der Versorgung von Wärme zusammenhängen, nach dem Anteil der Wohnfläche (§ 556a Absatz 1 Satz 1 BGB). Dies gilt mithin auch für die Kaltwasserversorgung.

Solche Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a Absatz 1 Satz 2 BGB). Voraussetzung ist, dass der Verbrauch bzw. die Verursachung tatsächlich erfasst wird. Die bloße Erfassbarkeit ist nicht ausreichend. Der Vermieter ist daher zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 12.03.2008 – Aktenzeichen: VIII ZR 188/07). Es besteht in der Regel kein mietrechtlicher Anspruch auf Verbrauchserfassung und zum Einbau entsprechender Geräte.

Der Ausschuss weist daraufhin, dass die Verpflichtung zum Einbau von Einrichtungen zur Erfassung des Wasserverbrauchs Regelungsgegenstand der Landesbauordnungen ist, die in die Kompetenz der Länder fallen (vgl. Bundestags-Drucksache 14/4553, Seite 51). Demgemäß haben verschiedene Bundesländer festgelegt, dass unter bestimmten



Voraussetzungen auch in älteren Wohnhäusern und Wohnungen Wasserzähler eingebaut werden müssen.

Fehlt es an einer Verbrauchserfassung und sollte es im Einzelfall zu einer nicht hinzunehmenden Unbilligkeit kommen, weil einzelne Mietparteien überhöhte Verbrauchswerte aufweisen, wird dem Mieter nach der Rechtsprechung bereits auf Basis der geltenden Rechtslage ein Anspruch auf Umstellung des Umlageschlüssels zuerkannt. Der Mieter hat danach einen Anspruch darauf, dass der Umlagemaßstab nach der Wohnfläche geändert wird, wenn die Abweichung des tatsächlichen Verbrauchs von dem gewählten Umrechnungsmaßstab evident und erheblich ist und die angestrebte Umstellung für die Vermieterseite nicht unzumutbar ist (Landgericht Stuttgart, NZM 2014, 75).

Vor dem Hintergrund des Dargelegten stellt der Petitionsausschuss fest, dass dem vorgetragenen Anliegen unter bestimmten, oben erläuterten Voraussetzungen bereits durch die geltende Rechtslage Rechnung getragen wird.

Der Ausschuss hält die dargestellte Rechtslage für sachgerecht und unter Berücksichtigung schützenswerter Mieterbelange auch für angemessen.

Aus diesem Grund vermag der Ausschuss die Notwendigkeit eines weitergehenden gesetzgeberischen Tätigwerdens im Sinne der Eingabe nicht zu erkennen.

Der Ausschuss empfiehlt daher im Ergebnis, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.