



Bild: Stadtwerke Düsseldorf AG

Rechtsprechung: Wasser vor Gericht

Streit ums Lebenselixier

Das ständige Bereithalten von Warmwasser war einem Vermieter im Raum Köln offensichtlich zu teuer. Er nahm deswegen im Vertrag eine Klausel auf, wonach das Nass nur zwischen 7.00 Uhr und 22.00 Uhr so richtig heiß aus der Leitung fließen sollte. Doch bei dieser Sparmaßnahme spielte die Justiz nicht mit. Rund um die Uhr müsse mindestens 40 bis 50 °C warmes Wasser zur Verfügung stehen, befand das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 206 C 251/94). Denn: „Wasser, dessen Temperatur niedriger ist als die durchschnittliche Körpertemperatur, ist nicht geeignet, beim Baden oder Duschen ein angenehmes Gefühl zu erzeugen.“

Häufig ist nicht die Temperatur des Wassers, sondern seine Farbe Anlass für einen Rechtsstreit. So wollten sich Mieter nicht damit abfinden, dass es ständig rostbraun aus der Leitung floss. Vom Amtsgericht Görlitz (Aktenzeichen 1 C 1320/96) wurden sie darin bestärkt. Solch eine Verfärbung stelle eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwerts dar, weil der Eindruck erweckt werde, das Wasser sei schmutzig und enthalte Krankheitserreger. Eine Mietminderung um 20 % sei darum in diesem Falle angemessen.

Mit dem Wasserverbrauch ist es wie im sonstigen Leben: Es gibt manchen Krösus, der sich nicht im Geringsten darum schert und fleißig den Hahn aufdreht. Und es gibt Sparfüchse. Deswegen beschloss eine Eigentümergemeinschaft, den Wasserverbrauch künftig mit Hilfe von Zählern genau abzurechnen. Jeder sollte nur noch für seinen eigenen Wasserkonsum aufkommen müssen. Einem Beteiligten

ten gefiel die Anschaffung der Zähler gar nicht, doch er musste sich vom Oberlandesgericht Hamburg (Aktenzeichen 2 Wx 73/01) eines Besseren belehren lassen. Die Installation von Messgeräten könne durchaus mehrheitlich beschlossen werden, denn sie verhindere, dass der Einzelne mit den Verbrauchskosten anderer über Gebühr belastet werde.

In einer anderen Anlage – mit Ferienwohnungen – stritten die Nachbarn ebenfalls um den Wasserverbrauch. Eine Eigentümerin fühlte sich benachteiligt, weil sie sich deutlich weniger als die anderen dort aufhielt, die Wasserkosten aber nach dem Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt worden waren. Sie forderte nun eine Änderung der Gemeinschaftsordnung. Der tatsächliche Verbrauch sollte künftig ausschlaggebend sein. Doch vor dem schleswig-holsteinischen Oberlandesgericht (Aktenzeichen 2 W 104/95) kam sie damit nicht durch. Die einmal vereinbarte Ordnung sei bindend, meinte der zuständige Zivilsenat.

In einem Mietshaus im Raum Braunschweig gab es offensichtlich irgendwo ein „Bermuda-Dreieck“. Jedenfalls versickerte stets eine größere Menge Wasser auf dem Weg vom Hauptanschluss in die Wohnungen. Das war besonders deswegen fatal, weil sich der Eigentümer bei der Kostenabrechnung am Hauptwasserzähler orientierte. Die Mieter sollten also weit mehr bezahlen als sie tatsächlich verbrauchten. Die Differenz betrug etwa 30 %. Das sei zu viel, entschied das Landgericht Braunschweig (Aktenzeichen 6 S 163/98). Für Lecks in den Leitungen müsse der Vermieter aufkommen – zumindest dann, wenn die Abweichung mehr als 20 % betrage.

Nichts scheint uns in Deutschland so selbstverständlich wie das Wasser zu sein. Wir drehen den Hahn auf – und es fließt. Wir verwenden es zum Kochen, Baden und Gartenwässern – und es geht nie aus. Wir trinken es – und müssen so gut wie nie Angst haben, dass es verdorben sein könnte. Ab und zu wird aber aus dem Selbstverständlichen doch ein Problem. Nämlich dann, wenn es um Kostenaufteilung, Qualität und Gefahren des Wassers geht.

Filterhalle des Wasserwerk Am Staad der Stadtwerke Düsseldorf AG. Rund 3,8 Mio. m³/a Trinkwasser liefert in Deutschland die öffentliche Trinkwasserversorgung an Haushalte und Kleingewerbe. Einige Kubikmeter transportieren aber zusätzlich auch Streit mit ins Haus. Selten geht es dann um das Wasser selber. Häufiger wird über Kostenaufteilungen und Komfortansprüche gezankt.

Wasser kann aber nicht nur wegen der Kosten zu Diskussionen führen, sondern auch wegen der damit verbundenen Gefahren für eine Immobilie. So sollte einem Mieter verboten werden, seine Blumenkästen außen am Balkon anzubringen. Die Begründung: Das herabtropfende Gießwasser könne die Fassade schädigen oder eine Belästigung für die darunter wohnenden Nachbarn sein. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 271 C 23794/00) ließ die Blumenkästen trotzdem zu, verlangte aber von dem Mieter, alle damit verbundenen Risiken auszuschließen. ■

JV, Quelle: LBS-Infodienst Recht und Steuern

