

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Neue Mietwohnanlage in Hamburg: Die Wasserabrechnung vor der ersten Vermietung richtig zuordnen

HAMBURG WASSER beschreibt seit November 2024 für neue Wohnanlagen einen anderen Abrechnungsweg. Kläre Versorgervertrag, wohnungsweise Messdienstleistung und Mietkostenregelung vor der ersten Zusage.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du bereitest die erste Vermietung einer neu errichteten Wohnanlage in Hamburg vor. In deinem Ablauf steht noch, jede Mietpartei solle ihren Wasservertrag direkt beim Versorger abschließen. Für das von HAMBURG WASSER veröffentlichte Modell neuer Wohnanlagen passt diese Annahme seit einer Änderung nicht mehr. Die Abrechnungsebene muss deshalb vor Vertragszusagen geklärt sein.

Die regionale Änderung richtig eingrenzen

HAMBURG WASSER erläutert: Seit dem 1. November 2024 erfolgt die Wasserabrechnung neuer Wohnanlagen nur über den Hauptwasserzähler direkt mit der Vermietungsseite. Mietparteien haben in diesem Modell keinen direkten Vertrag mit HWW. Für bestehende Wohnanlagen beschreibt der Anbieter den bisherigen wohnungsweisen Weg dagegen als fortbestehend. Änderungen oder Erweiterungen einer bereits entsprechend abgerechneten Anlage sind ebenfalls gesondert genannt. [\[HWW\]](#)

Ein gewöhnlicher Mieterwechsel in einem bestehenden Haus wird deshalb nicht allein wegen des heutigen Datums zum beschriebenen Neuanlagenfall. Lass die tatsächliche Projekteinstufung und den Vertragsstand beim zuständigen Anbieter klären. Für ältere rechtzeitig eingegangene Anträge nennt die Quelle einen gesonderten Prüfvorbehalt; daraus folgt keine Zusage für dein heutiges Neubauprojekt.

Versorgerabrechnung und Wohnungsabrechnung unterscheiden

Der Anbieter nennt für gewünschte wohnungsweise Abrechnung neuer Anlagen einen vom Vermieter zu beauftragenden Messdienstleister. Dieser soll nach der veröffentlichten Beschreibung die Wohnungswasserzähler einbauen und die Abrechnung erstellen. [\[HWW\]](#) Ein vorhandenes Messgerät allein beantwortet damit noch nicht, wer für welche Ebene tatsächlich beauftragt ist.

Als eigene redaktionelle Vorbereitung stellst du drei Zuständigkeiten nebeneinander: den Vertrag zum Versorger, eine gegebenenfalls benötigte Mess- und Abrechnungsleistung innerhalb der Wohnanlage sowie deine Kommunikation mit den Mietparteien. Erfasse jeweils tatsächlichen Auftrag, Leistungsumfang und Rückfragekontakt.

Ein eigener Fall vor der ersten Zusage

Eine fiktive Vermieterin bereitet sechs neue Wohnungen vor. Ihr erster Entwurf verweist für Wasser pauschal auf einen Direktvertrag jeder Mietpartei. Nach Prüfung der veröffentlichten Regel ändert sie zunächst ihren Arbeitsplan: Sie klärt den Anschluss- und Abrechnungsstand des Projekts und holt die für eine mögliche wohnungsweise Dienstleistung erforderlichen Informationen ein.

Erst mit bestätigtem Leistungsumfang lässt sie Kostenablauf und Vertragsunterlagen passend prüfen. Sie verspricht Interessierten weder eine Direktabrechnung noch einen bestimmten Dienstleistungspreis, solange beides nicht zur tatsächlichen Projektlösung gehört. Die Zahl sechs beschreibt nur den erfundenen Fall und keine Anbieterschwelle.

Den Mietvertrag nicht aus dem Dienstleisterangebot ableiten

§ 556 BGB behandelt die Vereinbarung zur Tragung von Betriebskosten und die Abrechnung von Vorauszahlungen. [\[B556\]](#) Die Auswahl eines Messdienstleisters ist daher keine vollständige Prüfung, welche konkreten Kosten im Mietverhältnis auf welcher Grundlage abgerechnet werden dürfen.

Lege für die rechtliche und abrechnungstechnische Klärung Mietvertragsentwurf, vorgesehenen Leistungsumfang, tatsächliche Abrechnungseinheit und verfügbare Messdaten zusammen vor. Eine Sammelzeile Wasser inklusive beantwortet diese Fragen nicht. Dieser Beitrag bestimmt keinen Verteilungsschlüssel und berechnet keine Vorauszahlung.

Vor dem Einzug einen bestätigten Ablauf herstellen

Der Abschluss sollte zeigen, an wen Versorgerrechnungen gehen, welche wohnungsweise Leistung tatsächlich beauftragt ist und welche verständliche Information die Mietparteien erhalten. Offene Punkte bleiben bis zur Bestätigung sichtbar. Die regionalen Anbieterbedingungen sind vor Verwendung erneut zum konkreten Projekt abzugleichen. Die hier beschriebene Änderung darf nicht ungeprüft auf andere Städte oder Wasserversorger übertragen werden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Projekt und Wohnungen

Anschrift der Wohnanlage, Zahl der Wohnungen und geplanter Beginn der ersten Vermietung.

02 / Einstufung beim Versorger

Gilt die Anlage als neue Wohnanlage im Modell deines Versorgers? Bestätigung mit Datum und Ansprechperson.

03 / Vertrag mit dem Versorger

Wer ist Vertragspartner für den Hauptzähler? Vertragsnummer und Kontakt notieren.

04 / Mess- und Abrechnungsdienst

Falls wohnungsweise abgerechnet werden soll: Welcher Dienstleister ist beauftragt, mit welchem Leistungsumfang?

05 / Wohnungszähler und Messdaten

Sind Wohnungszähler eingebaut, und wer liest sie ab? Stand und Zuständigkeit festhalten.

06 / Mietvertragsentwurf

Was sieht dein Entwurf zu Wasserkosten und Vorauszahlungen vor? Fundstelle notieren.

07 / Information an Mietparteien

Was erfahren Interessierte über die Wasserabrechnung, und wer beantwortet Rückfragen?

08 / Offene Punkte

Was ist noch unbestätigt, und wer klärt es bis wann vor dem ersten Einzug?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[HWW] HAMBURG WASSER: Wechsel der Wasserzähler – Veränderungen bei der wohnungsweisen Abrechnung für Neuanlagen

. Abruf am 17.10.2026.

[B556] § 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0096-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.