

## **Bundesgerichtshof entscheidet: Nebenkostenabrechnung darf keine Pauschalbeträge für Hausmeistertätigkeiten enthalten**

### **Detaillierte Aufschlüsselungen sollen die „zweite Miete“ nach unten korrigieren**

*Recklinghausen, 18. Juni 2008* – Zu den meisten Mehrfamilienhäusern gehört ein Hausmeister, der sich unter anderem um die Gartenarbeit kümmert, aber nicht selten auch reine Verwaltungsaufgaben wahrnimmt. Die Kosten für diese Arbeiten schlagen in vielen Betriebsabrechnungen zu Buche – ohne dass aufgeschlüsselt wird, um welche Art der Tätigkeiten es sich handelt. Ein Urteil des Bundesgerichtshof hat den daraus resultierenden Streitigkeiten zukünftig Einhalt geboten: Nach diesem Urteil dürfen Vermieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung die Verwaltungsarbeiten eines Hausmeisters nicht pauschal weiterberechnen (Az. VIII ZR 27/07).

Nicht umsonst werden die Nebenkosten auch „zweite Miete genannt“: Die Betriebskostenabrechnungen sind nicht nur oftmals sehr hoch, sondern stellen die Mieter auch vor die Frage, wie sich die Kosten zusammensetzen. Ein Punkt, der bislang oftmals unklar war, sind die Hausmeistertätigkeiten, die sich mit Verwaltungsarbeiten beschäftigen. Nicht selten wurde dieser Betrag nur pauschal ausgewiesen. Dazu Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V.: „Nach dem neuen Urteil muss der Vermieter jetzt in der Nebenkostenabrechnung genau aufschlüsseln, welche Tätigkeiten des Hausmeisters er dem Mieter weiterberechnet. Pauschale Beträge sind demzufolge nicht mehr zulässig“.

Rein rechtlich dürfen nur „normale“ Hausmeistertätigkeiten auf den Mieter umgelegt werden, zum Beispiel Rasenmähen oder das Reinigen des Treppenhauses. „Zeigt der Hausmeister Mietinteressenten aber eine freie Wohnung oder führt Instandsetzungen durch, sind diese nicht umlagefähig“ so

# Pressemitteilung



der Experte vom Mieterschutzbund e.V. weiter. „Der Schutz der Mieter vor nicht zulässigen Hausmeisterkosten hat sich mit diesem Urteil deutlich verbessert“.

## ***Klarheit beim Dauerthema „Nebenkosten“***

Ausschlaggebend war die Klage eines Mieters, der sich gegen seine Betriebskostenabrechnung zur Wehr gesetzt hatte. In dieser wurden pauschal zehn Prozent von den Hausmeisterkosten abgezogen. Aus Sicht des Gerichts reicht das allerdings nicht: Entscheidend sei der tatsächliche Aufwand des Hausmeisters für die jeweiligen Arbeiten. Im Streitfall müsse der Vermieter den Umfang der umlagefähigen Arbeiten vor Gericht nachweisen.

Claus O. Deese: „Die Hausmeisterkosten sind seit vielen Jahren ein Dauerthema bei unseren Mitglieder. Nun herrscht in diesem Punkt endlich Klarheit, da die Mieter nur für tatsächliche Hausmeisterkosten aufkommen müssen und im besten Fall ihre Nebenkosten damit gesenkt werden“.

2.456 Wörter

*Der Mieterschutzbund e.V. wurde am 5.3.1988 von Carl-D.A. Lewerenz und Claus O. Deese gegründet und hat rund 14.500 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Herne und Bottrop.*

## **Pressekontakt/Belegexemplare:**

PRaffairs

Schmalkaldener Straße 16

22761 Hamburg

T: 040/555 838 50

F: 040/947 937 26

E: [info@pr-affairs.de](mailto:info@pr-affairs.de)