

# Hausmeisterkosten müssen aufgeschlüsselt werden

aktualisiert am 06.05.2008, 16:55 Uhr | dpa / T-Online

Hausmeister: "Mädchen für alles" - aber Mieter sind nicht "Zahlemann für alles" (Foto: imago) Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Rechte von Mietern bei den Hausmeisterkosten gestärkt. Die Bundesrichter entschieden, dass Vermieter in der Nebenkosten-Abrechnung genau aufschlüsseln müssen, welche Tätigkeiten des "Hauswarts" auf die Mieter abgewälzt werden. Denn die Mieter müssen nicht die gesamten Hausmeisterkosten übernehmen.

## **Nicht alle Arbeiten sind umlagefähig**

Arbeiten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Verwaltung sind laut BGH nicht umlagefähig. Deshalb müsse der Mieter genau nachvollziehen können, für welche Aufgaben er zahlen soll. Ein pauschaler Abzug ist dem Karlsruher Gericht zufolge nicht zulässig.

## **Pauschale Berechnung nicht erlaubt**

Damit gab der BGH einem Mieter Recht, der sich gegen seine Betriebskostenabrechnung zur Wehr gesetzt hatte. Darin waren pauschal 10 Prozent als nicht umlagefähig angesetzt und von den Hausmeisterkosten abgezogen worden. Das reicht aus Sicht der Karlsruher Richter nicht.

## **Zeitaufwand muss nachgewiesen werden**

Entscheidend sei der tatsächliche Aufwand des Hausmeisters für die jeweiligen Arbeiten; selbst die Beschreibung der Aufgaben im Hausmeistervertrag sei lediglich ein Indiz. Im Streitfall müsse der Vermieter den Umfang der umlagefähigen Arbeiten vor Gericht nachweisen. (Az: VIII ZR 27/07)

## **Mieter zahlt nicht "Mädchen für alles"**

"Tatsächlich ist der Hauswart in der Praxis aber meistens 'Mädchen für alles'. Er übernimmt kleinere Reparaturen, führt Ausbesserungen durch, zeigt Mietinteressenten die Wohnung, nimmt die Wohnung ab oder kümmert sich um Wohnungsmängel", erklärte Rips. "Hierfür muss der Mieter aber nicht zahlen, auch nicht über die Betriebskostenabrechnung."