

Zum Thema: Sonstige Betriebskosten

Frau Kessel wünscht die Klärung folgenden Sachverhalts: Für meine vermietete Eigentumswohnung erhalte ich jedes Jahr die Wohngeldabrechnung. Darin aufgeführt sind die umlagefähigen Betriebskosten. Dieses Jahr ist eine Position „sonstige Betriebskosten“ ebenfalls als umlagefähig bezeichnet. Ich bin mir nicht sicher, ob ich diese Kosten meinem Mieter weiterberechnen kann.

Die Umlage von Betriebskosten bestimmt sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Die meisten Vertragsformulare sehen hierfür die Vereinbarung einer Vorauszahlung für Betriebskosten vor, die dann jährlich abgerechnet werden. Welche Positionen weiterberechnet werden dürfen ist in der Betriebskostenverordnung geregelt. Dort sind u.a. in § 2 Nr.17 „sonstige Betriebskosten“ genannt, ohne weitergehende Erläuterungen oder Beispiele. Allgemein gilt daher, dass sonstige Kosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden dürfen, wenn diese auch genau definiert werden. Dies muss bereits im Mietvertrag erfolgen. Beispielsweise kann dann vereinbart werden, dass zu den umlagefähigen sonstigen Kosten diejenigen für Wartung von Rauchwarnmeldern Blitzschutzanlagen, Reinigung von Dachrinnen o.ä. zählen.

Vorliegend fehlt bereits in der Wohngeldabrechnung eine Aufschlüsselung dahingehend, welche Kosten unter die „sonstigen Betriebskosten“ zusammengefasst sind. Nach Auffassung des BGH (B.v.6.7.2021, VIII ZR 371/19) muss aber im Rahmen einer Abrechnung über die Betriebskosten eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erfolgen.

Um der Mietpartei eine korrekte Abrechnung erstellen zu können, sollte Frau Kessel zunächst bei der Hausverwaltung nachfragen bzw. durch Belegeinsicht ermitteln, welche einzelnen Kostenpositionen angesetzt sind. Des Weiteren ist dann zu prüfen, ob diese Positionen auch von den mietvertraglichen Vereinbarungen gedeckt sind. Alleine die Bezeichnung „sonstige“ Kosten ist für eine Weitergabe an den Mieter nicht ausreichend.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



RAIN Martina Westner
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

