

Betriebskostenpositionen „Hausmeister“ und „Gartenpflege“ dürfen in der BK-Abrechnung nicht zusammengefasst werden

Das Amtsgericht (AG) Hamburg hat in einem Urteil vom 12.08.2024 entschieden, dass die Positionen "Hausmeister" und "Gartenpflege" in der Betriebskostenabrechnung (BK-Abrechnung) getrennt ausgewiesen werden müssen. Der Vermieter hat den Fall verloren und muss die strittigen Kosten an die Mieter zurückzahlen.

Sachverhalt:

Die Mieter klagten gegen ihren Vermieter, weil in der BK-Abrechnung die Positionen "Hausmeister" und "Gartenpflege" zusammengefasst als "Gartenpflege/Hausmeister" ausgewiesen wurden. Die Mieter argumentierten, dass diese Vermischung der Kostenarten nicht zulässig sei.

Entscheidung

Das AG Hamburg stellte fest, dass die Zusammenfassung von Kostenpositionen nur im Ausnahmefall zulässig ist, wenn die Betriebskosten nach ihrem Entstehungsgrund gleichartig sind. Dies ist bei den Positionen "Hausmeister" und "Gartenpflege" nicht der Fall. Die Abrechnung muss sich an den im Mietvertrag auferlegten und in der Betriebskostenverordnung definierten Kostenarten orientieren, damit der Mieter nachvollziehen kann, ob nur die vereinbarten Kosten abgerechnet werden. Eine Vermischung verschiedener Kostenarten ist unzulässig, außer sie entstehen nach gleichen Maßstäben und werden nach denselben Umlagemaßstäben verteilt. Beispiele für Ausnahmen sind die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung oder Sach- und Haftpflichtversicherung.

Praxistipp

Wohnungsverwalter sollten sicherstellen, dass die Betriebskostenabrechnung klar und transparent ist. Jede Kostenart sollte separat ausgewiesen werden, um Missverständnisse und rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Eine klare Aufschlüsselung der Kosten gemäß § 2 BetrKV ist notwendig, um den Mietern eine einfache und verlässliche Überprüfung der Abrechnung zu ermöglichen. Bei der Bezeichnung sollte sich der Vermieter an die Begriffe des § 2 BetrKV halten.

Gerade unter der Position „Hausmeister“ werden häufig Kosten zusammengefasst die von einem Dienstleister erbracht werden und eigentlich nach der Struktur des § 2 BetrKV zu verschiedenen Betriebskostenpositionen, wie Gartenpflege, Straßenreinigung oder Gebäudereinigung gehören. Hausmeisterkosten einer Dienstleistungsfirma sind in § 2 BetrKV nicht benannt. Die Position „Kosten für den Hauswart“ beinhaltet ausschließlich die Kosten des beim Vermieter angestellten Hauswarts.

Martin Alter
Rechtsanwalt