

Was sind sonstige Nebenkosten?

Düsseldorf, 10.01.2012

Für die meisten Menschen beginnt das neue Jahr, wie das alte aufgehört hat - mit zahlreichen Rechnungen. Und gerade jetzt flattern bei vielen Mietern die Betriebskostenabrechnungen ins Haus. Aber aufgepasst! Etliche Nebenkostenabrechnungen für Mietwohnungen sind nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes falsch. Das mag daran liegen, dass sich die meisten aller deutschen Mietwohnungen in den Händen von Privatleuten befinden, von denen nur wenige eine professionelle Abrechnungssoftware nutzen. Aber die so genannte zweite Miete macht derzeit durchschnittlich ein Drittel der Gesamtmiete aus - Tendenz steigend. Ein genauer Blick auf die Zahlen des Vermieters ist also durchaus lohnenswert. Immer öfter beinhaltet die Auflistung der Nebenkosten auch den Kostenpunkt Sonstiges. Was sich dahinter verbergen darf, sagen ARAG Experten.

Kein Sammelsurium!

"Sonstige" Betriebskosten sind nur dann umlagefähig, wenn im Mietvertrag eindeutig geregelt wird, welche Kosten damit konkret gemeint sind! Auf keinen Fall ist der Rechnungspunkt "Sonstiges" ein Sammelsurium aller nur denkbaren Kosten, die der Vermieter gerne auf den Mieter abwälzen möchte. Das hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil eindeutig festgelegt (BGH, Az.: VIII ZR 167/03). Hat der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages einen bestimmten Posten (z.B. Entwässerungskosten) im Mietvertrag nicht genannt, also schlichtweg vergessen, darf er über "Sonstiges" diese Kosten nicht auf den Mieter übertragen.

Keine Nebenkosten

Kosten für Reparaturen und Instandhaltung der Immobilie sowie Verwaltungskosten und Rücklagen sind keine Betriebskosten! Sie sind deshalb auch als "sonstige Betriebskosten" nicht umlagefähig und können auch nicht im Mietvertrag als solche vereinbart werden. Stehen sie trotzdem als solche im Mietvertrag, ist diese Klausel ungültig; der Vermieter muss diese Kosten selbst zahlen (OLG Karlsruhe 9 Re-Miet 1/88 und OLG Koblenz 4W-Re-720/85).

Laut ARAG Experten sind zulässige "sonstige Betriebskosten" z. B.:

- **Dachrinnenreinigung:** Diese Kosten sind weder Entwässerungs- noch Hausreinigungskosten. Sie können daher als "sonstige Betriebskosten" im Mietvertrag aufgeführt und dann in die Betriebskosten eingestellt werden (BGH, Az.: VIII ZR 146/03).
- **Kosten für Sauna oder Schwimmbad:** Sie können als "sonstige Betriebskosten" im Mietvertrag aufgeführt werden (LG Osnabrück, Az.: 11 S 160/94).
- **Prüfgebühren für Feuerlöschen:** Sie können als "sonstige Betriebskosten" auf die Mieter umgelegt werden (LG Berlin, Az.: 64 S 79/06).
- **Kosten für die Prüfung einer Elektroanlage:** Solche Kosten für eine so genannte Elektroveision können als "Sonstige Betriebskosten" im Mietvertrag aufgeführt und dem entsprechend auch auf Mieter umgelegt werden (BGH, Az.: VIII ZR 123/06).



ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf

Brigitta Mehring
Konzernkommunikation
Fachpresse / Kunden PR

Telefon: 02 11 / 9 63-25 60
Fax: 02 11 / 9 63-20 25
E-Mail:
brigitta.mehring@ARAG.de
Internet: <http://www.ARAG.de>

Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerd Peskes
Vorstand:
Dr. Paul-Otto Faßbender (Vors.),
Dr. Johannes Kathan,
Dr. Matthias Maslaton,
Werner Nicoll,
Hanno Petersen,
Dr. Joerg Schwarze
Sitz und Registergericht:
Düsseldorf, HRB 66846
USt-ID-Nr.: DE 119 355 995