

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Notdienstpauschale für Hausmeister auf Wohnraummieter nicht umlagefähig

Zahlt der Vermieter dem Hausmeister eine Notdienstpauschale für Notdienstbereitschaft außerhalb der Geschäftszeiten für die Entgegennahme und Weiterleitung von Störungsmeldungen z. B. an Strom-, Heizungs- oder Wasserversorgung, handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungskosten, so der für Wohnraummiete zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 18.12.2012, Az. VIII ZR 62/19.

Entgegen der Auffassung zahlreicher Instanzgerichte sei die Pauschale nicht als Betriebskosten zu qualifizieren. Vielmehr solle sie Tätigkeiten für Verwaltungshandeln, nämlich die Entgegennahme von Störungsmeldungen, abgelten. Dies werde während der Geschäftszeiten durch den Hausverwalter oder Vermieter selbst bearbeitet. Nur weil die Störungsentgegennahme zu Nachtzeiten stattfindet, ändere sich nicht die rechtliche Einordnung als Verwaltungstätigkeit.

Hinweise:

Der BGH stellt dar, welche Tätigkeiten den Bereichen Sicherheit und Ordnung zugeordnet werden können, so dass hierfür eine Kostenumlage als Betriebskosten in Betracht komme. Erheblich sei, dass der Hauswart insoweit ohne konkreten Anlass „routinemäßig“ kontrolliere und überwache, z. B. im Bereich Sicherheit dass Flucht- und Rettungswege nicht verstellt sind, Außentüren ordnungsgemäß schließen, Abflüsse freiliegen, die Beleuchtung funktioniere, Glasbereiche schadensfrei sind, der Verkehrssicherungspflicht genügt ist, Handwerker in (umlagefähige) Arbeiten eingewiesen werden und haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßigem Zustand sind. Im Bereich Ordnung überwache er Hausreinigung und Winterdienst, Einhaltung von Ruhezeiten usw.

Auf gewerbliche Mietverträge ist die Entscheidung übrigens nicht ohne Weiteres übertragbar. In diesen Verträgen dürfen auch Verwaltungskostenumlagen vereinbart werden, soweit dies transparent erfolgt.

Noreen Walther
Rechtsanwältin

STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE