

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0252]

Notdienstpauschale für den Hausmeister umlagefähig?

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2019, Az. VIII ZR 62/19

Der Fall:

Die von der Vermieterin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 € aus, welche die Vermieterin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte.

Mit Ausnahme des Anteils der Notdienstpauschale in Höhe von 102,84 € beglich die Mieterin die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung.

Die Vermieterin nahm die Mieterin für den nicht gezahlten Teil gerichtlich in Anspruch.

Das Problem:

Bisher wurde vertreten:

Die Notdienstbereitschaft liegt im Interesse des Mieters, weil sie in erster Linie - insbesondere in großen Wohnanlagen - dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch beispielsweise Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch zu bewahren (LG Köln, WuM 1997, 230, 231).

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH entschied:

Die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen seien Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung, also Verwaltungskosten und somit nicht umlagefähig.

Der BGH wies aber darauf hin, dass folgende Positionen im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind:

- (typische) Aufgabe eines Hauswerts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen (z. B. Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten),
- Überwachung und Kontrolle, dass Rettungs- oder Fluchtwege nicht zugestellt sind, keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses gelagert werden,
- haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßem Zustand sind, Glasbereiche keine Schäden aufweisen,
- Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert,
- Handwerker im Rahmen umlagefähiger Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten eingewiesen werden usw.,
- Einrichtung einer Notrufbereitschaft für einen Personenaufzug.

Praxis-Tipp:

Vermieter und Verwalter müssen zukünftig darauf achten, dass – soweit in der Notdienstpauschale eine Bereitschaft für Störungsfälle enthalten ist – diese nicht mehr auf die Mieter umgelegt werden können.

Aus Transparenzgründen sollte die o. g. Notdienstpauschale gar nicht erst in dem „normalen“ Hausmeistervertrag, der nur die umlagefähigen Dienstleistungen beinhaltet, aufgeführt, sondern mit einem separaten Vertrag abgeschlossen werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ