

Kosten eines Hausmeisters für Notdienstmaßnahmen sind keine umlegbaren Betriebskosten – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 18.12.2019, VIII ZR 62/19

I.

Neben der Kaltmiete hat der Mieter typischerweise auch die Betriebskosten seiner Mietwohnung zu tragen. Hierzu gehören die Kosten für Heizung, Wasser oder eben den Hausmeister. Der Hausmeister wird aber oftmals nicht nur für die normalerweise anfallenden Arbeiten (wie etwa Austausch von Glühbirnen) tätig, sondern auch bei Notfällen (etwa einem nächtlichen Ausfall der Heizungsanlage). Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, ob der Vermieter Zahlungen die er für diese Notdienste an den Hausmeister leistet auf den Mieter umlegen kann.

II.

Kläger und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagten haben auch die Betriebskosten zu tragen. Der Kläger erstellte für 2016 die Betriebskostenabrechnung, welche unter anderem EUR 1.992,52 für eine Notdienstpauschale des Hausmeisters enthielt. Hiervon entfielen EUR 102,84 auf die Beklagten. Da die Beklagten sich weigerten diese zu zahlen, machte der Kläger diese mit der vorliegenden Klage geltend. Sowohl die Vorinstanzen, als auch der BGH haben eine Verpflichtung der Beklagten diese EUR 102,84 zu zahlen verneint. Werde der Hausmeister im Rahmen eines Notdienstes tätig, handele es sich hierbei um Verwaltungskosten, die vom Vermieter zu tragen seien.

III.

1.

Kosten für Tätigkeiten des Hausmeisters gehören nach der Betriebskostenverordnung grundsätzlich zu den auf die Mieter umlegbaren Kosten. Dies bedeutet aber nicht, dass es egal wäre, welche Tätigkeiten der Hausmeister ausübt. Vielmehr muss darauf geachtet werden, welche Tätigkeiten der Hausmeister ausübt. Übt der Hausmeister Tätigkeiten aus – etwa Verwaltungstätigkeiten oder Reparaturen – muss der Vermieter diese Kosten von den Gesamtkosten des Hausmeisters abziehen und kann nur den Restbetrag auf die Mieter umlegen.

**Beispiel:** 1) Hausmeister H führt für Vermieter V in der Abrechnungsperiode 2019 anfallende Reparaturen aus, u.a. tauscht er ein defektes Fenster aus und baut eine neue Heizungsanlage ein. H stellt V insgesamt Kosten in Höhe von EUR 5.500,00 in Rechnung. EUR 3.000,00 entfallen hierbei auf die Reparaturen.

2) H übernimmt für V in der Abrechnungsperiode 2019 alles was mit Mieterwechseln zu tun hat. U.a. zeigt er Interessenten leerstehende Wohnungen, übergibt bei Einzug den Mietern die Schlüssel und nimmt bei Auszug die Wohnung zurück. H rechnet gegenüber V für 2019 insgesamt EUR 2.500,00 ab. Davon entfallen EUR 500,00 auf die Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Mieterwechseln.

In beiden Beispielfällen kann V nicht die gesamten Kosten des H auf die Mieter umlegen, sondern muss vielmehr die auf die Reparaturen bzw. den Mieterwechseln entfallenden Kostenanteile herausrechnen.

Kann der Vermieter die nicht umlegbaren Kosten nicht herausrechnen (etwa, weil nach dem Vertrag keine Differenzierung erfolgt) muss er eine Schätzung vornehmen und diese Schätzung gegenüber dem Mieter nachvollziehbar darlegen.

2.

Tritt in einem Mietshaus ein Notfall ein (zum Beispiel der nächtliche Ausfall der Heizungsanlage) kann der Hausmeister erste Anlaufstelle sein und erste Maßnahmen zur Beseitigung der Störung vornehmen. Nicht selten wird dies vom Hausmeister separat in Rechnung gestellt. Die Entscheidung des BGH führt nun dazu, dass diese Kosten für den Notdienst ebenfalls als Verwaltungstätigkeit eingestuft werden und damit ebenfalls nicht auf die Mieter umlegbar sind.

Ebenso wie bei sonstigen nicht umlegbaren Kosten des Hausmeisters sollten Vermieter zukünftig darauf achten, die Kosten so zu regeln, dass diese aus den Hausmeisterkosten herausgerechnet werden können. Ansonsten müsste ebenso wie bei sonstigen Tätigkeiten die herausgerechnet werden müssen eine Schätzung vorgenommen werden. Vermieter riskieren dann, dass bei einer gerichtlichen Überprüfung diese Schätzung keinen Bestand hat und sie dann mit den Hausmeisterkosten ganz oder teilweise ausfallen.

IV.

Kosten eines Hausmeisters für Notdienste sind nunmehr ebenfalls als Verwaltungskosten einzustufen und nicht auf die Mieter umlegbar. Dabei ist es egal, ob die Kosten konkret pro Einsatz abgerechnet werden oder als Pauschale, die unabhängig von konkreten Anlässen zu zahlen ist. Vermieter sollten überprüfen, ob die mit dem Hausmeister vereinbarte Kostenstruktur eine problemlose Herausrechnung ermöglicht. Mieter wiederum sollten bei der Nebenkostenabrechnung darauf achten, ob in der jeweiligen Abrechnungsperiode Kosten für Notdienste angefallen sind und korrekt herausgerechnet werden. Vermieter wie Mieter sollten gegebenenfalls anwaltliche Beratung in Anspruch nehmen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.