



BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG: UMLAGEFÄHIGKEIT VON HAUSWARTARBEITEN

18.08.2010 Fachinformation

Die Kosten für die Überprüfung der Heizung, der Beleuchtung, des Wasserfilters, den Winterdienst sowie das Herausstellen und Wiederhereinstellen der Mülltonnen gehört zu den umlagefähigen Hauswartkosten. Die Auswechslung von Glühbirnen und sonstige Kleinreparaturen dagegen nicht. Das Amtsgericht Köpenick und das Amtsgericht Brandenburg an der Havel haben durch zwei Entscheidungen weitere Festlegungen für die Umlegbarkeit einzelner Positionen im Rahmen der Hauswartkosten getroffen. Zunächst hat das Amtsgericht Köpenick durch Urteil vom 19. Mai 2010 (veröffentlicht in Das Grundeigentum 2010, Seite 915) entschieden, dass das Auswechseln von Glühbirnen und sonstige Kleinreparaturen nicht zu den umlagefähigen Hauswartkosten gehört. Dem gegenüber hat das Amtsgericht Brandenburg an der Havel durch Urteil vom 7. Juni 2010 (veröffentlicht in Das Grundeigentum 2010, Seite 915 folgende) die Kosten für die Überprüfungen der Heizung, der Beleuchtung, des Wasserfilters, den Winterdienst sowie das Herausstellen und das Wiederhereinstellen der Mülltonnen zu den umlagefähigen Hauswartkosten gezählt. Amtsgericht Köpenick Strittig waren in diesem Fall die Kostenanteile in der Position "Hauswart" für das Auswechseln der Glühbirnen und sonstiger Kleinreparaturen. Der Vermieter setzte in der Betriebskostenabrechnung von den Hauswartkosten zum einen pauschal eine Stunde monatlich je Aufgang für Instandsetzungsarbeiten ab, zum anderen bezog er in die Position "Hausreinigung" und "Außenanlagen" die Kosten für das Auswechseln von Glühbirnen und Kleinreparaturen ein. Ferner wurden in den Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen mehr Brennstoffkosten angesetzt, als sich aus der Aufteilung in die beiden Kostenarten ergab. Die auf Nachzahlung in Anspruch genommenen Mieter waren damit nicht einverstanden. Das Amtsgericht Köpenick wies die Klage des Vermieters ab. Es hielt den pauschalen Abzug der Instandsetzungskosten von den Hauswartkosten nicht für ordnungsgemäß. Die Kosten für das Auswechseln von Glühbirnen und sonstige Kleinreparaturen seien als Instandsetzungsarbeiten nicht umlegbar. Ein lediglich pauschal angesetzter Abzug (eine Stunde monatlich je Aufgang) genüge demnach nicht den Anforderungen der ordnungsgemäßen Abrechnung. Gleiches gelte auch für die Positionen "Hausreinigung" und "Außenanlagen". In diesen Positionen waren Hauswarttätigkeiten angesetzt worden, die nicht umlagefähig sind. Es handelte sich dabei um Kleinreparaturen, die als Instandhaltungsarbeiten nicht umlagefähig sind. Gleiches gelte für das Auswechseln für Glühbirnen als Instandsetzungsmaßnahme. Hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung 2007 blieb eine Position von mehr als 38 Prozent der angesetzten Brennstoffkosten offen. Wofür diese gebraucht worden waren, wurde nicht erläutert. Nach Auffassung des Amtsgerichtes Köpenick durften daher nur die Kosten angesetzt werden, die sich aus der Aufteilung in Heiz- und Warmwasserkosten ergaben. Dazu gehörten neben den Brennstoffkosten die Heiznebenkosten und Zusatzkosten für Heizung und Warmwasser, die prozentual auf die Warmwasserkosten und die Heizkosten verteilt wurden. Amtsgericht Brandenburg an der Havel Das Amtsgericht erkannte die oben bezeichneten Positionen als Teil der Hauswartkosten und damit als umlagefähige Kosten an und führte nochmals die umlage- und nicht umlagefähigen Positionen der Hauswartkosten an. Demnach gehören etwaige Sachkosten, d. h. die Kosten für Arbeitsmittel und -geräte, Materialkosten für Kleinteile und die Kosten für Arbeitskleidung, soweit diese Kosten nicht gegebenenfalls zu anderen Betriebskostenarten (etwa Hausreinigung oder Gartenpflege) gehören, nicht zu den umlagefähigen Kosten für den Hauswart/Hausmeister. Zu den umlagefähigen Kosten für die Hauswart/Hausmeister gehören hingegen die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Personalkosten (inklusive eventuell angefallener Umsatzsteuer), die der Vermieter dem

Hauswart/Hausmeister für seine Arbeit gewährt. Dies schließt beispielsweise auch die Kosten einer unentgeltlich überlassenen Hausmeisterwohnung ein. Diese Positionen dürfen allerdings nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Reparatur, Schönheitsreparatur oder die Hausverwaltung betreffen. Wenn somit hinsichtlich der Personalkosten des Hausmeisters/Hauswarts einzelne Kostenbestandteile bezüglich seiner Arbeit auch in die genannten Bereiche entfallen, erfordert dies bei einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung die Angabe der Gesamtkosten der abgerechneten Kostenart "Hausmeister". Nicht umlegbare Verwaltungs- und Instandsetzungsaufgaben sind insofern aber z. B. die Organisation und die Bestellung von Lieferungen, die Ausführung von Reparaturen, die Durchführung von Wohnungsübergaben und Wohnungsbesichtigungen, die Durchführung einer Zählerstandablesung, die Verteilung von Schreiben an die Mieter, die Kontaktpflege mit Verwaltungsrat und Hausbewohnern die Erstellung von Lohnkostenabrechnungen. Um welche Anteile die Gesamtkosten bei der Position "Hausmeister" bereinigt werden, muss der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung aber nur dann darstellen, wenn derartige gemischte Kosten hinsichtlich der Kosten des Hausmeisters auch tatsächlich vorliegen. Die Kosten für die Überprüfung von Elektroanlagen, Gasgeräten und brandschutztechnischen Einrichtungen sind insofern ebenfalls nicht unter "Hauswartkosten", sondern nur als "sonstige Betriebskosten" durch den Vermieter abrechenbar. Der Vermieter muss aus diesem Grund die Personalkosten der umlagefähigen Hauswarttätigkeiten einerseits und die nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspersonalkosten sowie Reparaturkosten andererseits nachvollziehbar der Betriebskostenabrechnung aufschlüsseln, wenn derartige, nicht umlagefähige Kosten auch tatsächlich Bestandteil der "Hausmeisterkosten" sind. In diesem Fall müssen die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden. Die Leistungsbeschreibung im Vertrag des Vermieters mit dem Hauswart ist insoweit nur ein Indiz für den Umfang der umlagefähigen und der nicht umlagefähigen Kosten. Tätigkeiten des Hauswarts, wie die Annahme von Lieferungen vor Ort, die Weiterleitung von unmittelbaren Reparaturmeldungen der Mieter, die Benachrichtigungen von Störungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, sind nach diesem Urteil aber typische Hauswarttätigkeiten und betreffen keine Verwaltungs- und Instandsetzungsaufgaben. Auch Maßnahmen zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung seien bei der Betriebskostenabrechnung durchaus anrechenbare Tätigkeiten des Hauswarts. Dazu zählen etwa die Erreichbarkeit in Notfällen, die Überwachung der Sauberkeit der Außenanlagen und der Gemeinschaftsräume, die Kontrolle der Zugänglichkeit von Rettungs- und Fluchtwegen, die Kontrolle der Funktionsfähigkeit von Abflüssen und Druckleitungen im Keller und auf dem Grundstück die Kontrolle der Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen und Treppenhäusern, die Kontrolle des ordnungsgemäßen Zustands der haustechnischen Anlagen, die Überprüfung der Objekte auf Verschlechterung ihres Zustandes, die Pflege des Betriebsraums der Heizungsanlage nebst Überwachung, die Überwachung des Müllplatzes. Die Urteile können im Bedarfsfall im Sekretariat des Bereiches Recht (Telefon: 030 89781-141) angefordert werden.