

HAUSWARTKOSTEN BEI PAUSCHALVERGÜTUNG

10.04.2012 Fachinformation

Das AG München hat mit Urteil vom 24. Juni 2011 (Az. 412 C 32370/10) in ZMR 2012, S. 202 f entschieden, dass bei einer Pauschalvergütung des Hauswartes die nicht umlagefähigen Kosten gegebenenfalls vom Gericht zu schätzen sind. Es muss nicht ermittelt werden, wie viele Stunden konkret für welche Tätigkeit angefallen sind. Die Parteien streiten über die Höhe der in der Betriebskostenabrechnung geltend gemachten Hausmeisterkosten. Das Gericht hat entschieden, dass Hausmeisterkosten nur insoweit umlagefähig sind, als sie nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betreffen. Im zu entscheidenden Fall ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis, dass dem Hausmeister auch nicht umlagefähige Instandhaltungs- und Verwaltungsarbeiten zu übertragen sind, wie z. B. Überwachung der gesamten haustechnischen Einrichtungen im Gemeinschaftsbereich und Behebung kleinerer Mängel, Besorgung und Anbringen von einheitlichen Namenschildern an den Klingeln und Briefkastenanlagen etc. Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet die Kosten der umlagefähigen Hausmeistertätigkeit einerseits und die nicht umlagefähigen Verwaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits nachvollziehbar aufzuschlüsseln, sodass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Der BGH hatte mit Urteil vom 20. Februar 2008 diesbezüglich ausgeführt, dass dabei im Grundsatz gelte, dass der tatsächliche Zeitaufwand des Hausmeisters entscheidend ist und die Leistungsbeschreibung nur ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten bildet. Nach Auffassung des AG kann dies uneingeschränkt jedoch nur dann gelten, wenn der Hausmeister eine Vergütung entsprechend dem tatsächlich angefallenen Zeitaufwand erhält. Soweit eine Pauschalvergütung vereinbart ist, so wie dies im Streitfall gegeben war, sind die Hausmeisterkosten von vornherein nicht direkt von dem tatsächlich angefallenen Arbeitsaufwand abhängig. Im Falle einer Pauschalvereinbarung kommt daher der Leistungsbeschreibung maßgebende Bedeutung zu. Der zeitliche Umfang der Verwaltungs- und Instandsetzungsarbeiten kann in diesem Fall ausgehend von den Angaben im Leistungsverzeichnis geschätzt werden, so das Gericht. Im zu entscheidenden Fall schätzte das Gericht den Verwaltungs- und Instandhaltungskostenaufwand auf fünf Prozent. Daher kürzte es die in Ansatz gebrachten Hausmeisterkosten um fünf Prozent.

Download: Urteil des AG München

Downloads

18EFAD2_06-12%20hauswartkosten

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/hauswartkosten-bei-pauschalverguetung>