



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

UMLAGE DER HAUSWARTKOSTEN AUCH WÄHREND DER FREISTELLUNGSPHASE

06.03.2009 Fachinformation

Das Amtsgericht Köpenick hat entschieden, dass Hausmeisterkosten auch während der Freistellungsphase des Vorruhestandes zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören. Diese Rechtsprechung deckt sich mit der bisher vertretenen Auffassung des BBU. Nach einem Urteil des AG Köpenick vom 11. Dezember 2008 – 12 C 365/08 – veröffentlicht in Das Grundeigentum 2009 S. 199 f., sind die Kosten für einen Hauswart, der sich in der Freistellungsphase des Vorruhestandes befindet, im umgelegten Umfang von 50 Prozent als Betriebskosten ansatzfähig. Dies begründete das Gericht damit, dass der Mieter während der Arbeitsphase des Hauswartes in den Genuss der vollen Arbeitsleistung des Hauswartes gekommen sei, obwohl nur die reduzierten Hauswartkosten umgelegt wurden. Die Umlage könne somit auch erfolgen, wenn keine Arbeitsleistung mehr erbracht wird. Der Mieter hatte die Hauswartkosten nicht übernehmen wollen, da sich der Hauswart im Ruhestand befinde und wegen seiner Freistellungsphase im Abrechnungszeitraum keine Arbeitsleistung erbracht habe. Nach Auffassung des Gerichts ist die Umlage der zu 50 Prozent entstehenden Kosten somit unabhängig davon zulässig, dass der Hauswart keine Leistungen mehr erbringt. Die Argumentation ist insoweit schlüssig, da dem Mieter in der Arbeitsphase des Hauswartes ebenfalls nur 50 Prozent der Kosten in Rechnung gestellt wurden, obwohl der Hauswart die volle Arbeitsleistung erbringt. Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht abgerufen werden.

<https://bbu.de/beitraege/umlage-der-hauswartkosten-auch-waehrend-der-freistellungsphase>