

Neues vom Bundesgerichtshof

Notdienstpauschalen sind keine Betriebskosten

Die Betriebskostenabrechnung des Vermieters enthielt die Position „Notdienstpauschale“ in Höhe von 1.199,52 Euro. Die Pauschale wurde an den Hausmeister ausgezahlt für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen, wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch, außerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 62/19) entschied jetzt, dass derartige Kosten keine Betriebskosten sind und nicht als Hausmeisterkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Die Kosten für eine Notdienstbereitschaft sind Verwaltungskosten, die der Vermieter selbst übernehmen muss.

Typische Aufgabe des Hausmeisters ist es, in den Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Dazu gehören routinemäßige Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung, dass zum Beispiel keine Rettungs- oder Fluchtwege zugestellt werden, dass keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen liegen, Außentüren ordnungsgemäß schließen, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Außenbeleuchtung und haustechnische Anlagen ordnungsgemäß funktionieren. Außerdem gehört zu den Hausmeistertätigkeiten, Handwerker in Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten einzuweisen oder für die Einhaltung der Hausordnung zu sorgen.

Mit der Notdienstpauschale würden aber gerade nicht Tätigkeiten aus dem Sicherheits- und Ordnungsbereich abgegolten, sondern Tätigkeiten, die dem Verwaltungsbereich zuzuordnen sind. Die Entgegennahme von Störungsmeldungen und ggf. die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen sind Verwaltungstätigkeiten. Die Meldungen solcher Störuereignisse erfolgen während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder direkt gegenüber dem Vermieter, die dann auch ggf. Dritte mit Reparaturen usw. beauftragen. Bei der Frage nach Hausmeister- oder Verwaltungskosten kann es nicht darauf ankommen, ob eine bestimmte Tätigkeit innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten erfolgt. Verwaltungskosten sind Verwaltungskosten.

Aktuelle Infos

- **Mietendeckel:** Berlin hat als erstes Bundesland einen umfassenden Mietendeckel eingeführt. Das Gesetz wurde am 30. Januar mit den Stimmen vom SPD, Linken und Grünen beschlossen. Nach diesem Gesetz sollen die Mieten in Berlin 5 Jahre lang nicht steigen dürfen, sie werden auf ihrem aktuellen Stand eingefroren. Für Neuvermietungen gelten künftig festgelegte Obergrenzen. Bestandsmieten dürfen abgesenkt werden, wenn sie die in der Mietentabelle festgelegten Obergrenzen um mehr als 20 % überschreiten. Das gilt aber erst 9 Monate nach Verkündung des Gesetzes. Modernisierungsmieterhöhungen sind auf 1 Euro/qm begrenzt. Der Berliner Mietendeckel gilt auch für Staffel- und Indexmietverträge. Ausgenommen von den Mietendeckel-Regelungen sind Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2014 bezugsfertig wurden, sowie Sozialwohnungen. CDU und FDP lehnen das Gesetz nicht nur ab, sondern haben bereits eine Verfassungsbeschwerde angekündigt. Indessen empfiehlt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) seinen Mitgliedern, also den Wohnungsunternehmen, die Mieter umfassend zu informieren und ggf. die Mieten abzusenken.
- **Erschwingliche Mieten:** Das Institut der Deutschen Wirtschaft behauptet, die Erschwinglichkeit der Mieten sei in weiten Teilen Deutschlands gestiegen. Insgesamt seien Mieten - relativ gesehen – günstiger geworden, zumindest in 269 der 401 Kreise. Auch in Hamburg, Köln und Frankfurt seien die Löhne stärker gestiegen als die Mieten. In Düsseldorf und Stuttgart sei die Entwicklung von Mieten und Löhnen weitestgehend im Gleichklang. Nur in Berlin und München stiegen die Mieten deutlich schneller als die Löhne. Das Institut hat bei seiner Untersuchung einen Anstieg des medialen Bruttolohnes zwischen 2014 und 2018 um insgesamt 9,4 % auf 3.312 Euro zugrunde gelegt und geht von einem Anstieg der Wiedervermietungsmieten in diesem Zeitraum von 8,5 % aus.
Unabhängig von der Sinnhaftigkeit derartiger Berechnungen wäre es richtig gewesen, den Nettoverdienst und den Mietenanstieg miteinander abzugleichen. Außerdem darf bei einer derartigen Betrachtung nicht nur auf die Lohnentwicklung von Arbeitnehmerhaushalten abgestellt werden, gerade einkommensschwächere Haushalte, z.B. Rentner, sind besonders stark von der Entwicklung der Mieten betroffen, ohne dass ihre Einkommen spürbar angestiegen sind.

Mieter-Tipp

Zwischenablesung

Bei einem Umzug während der Abrechnungsperiode müssen die Heizkosten zwischen dem ein- und ausziehenden Mieter aufgeteilt werden. Häufig erfolgt dann auch eine Zwischenablesung durch die Wärmemessdienstfirma. Die Kosten einer derartigen Zwischenablesung können aber nicht wirksam durch eine Klausel im Formularmietvertrag auf die Mieter abgewälzt werden. Der Vermieter muss die Kosten selbst tragen (LG Leipzig 08 O 1620/18).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 € [mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- € [mehr...](#)