

BGH: An Hausmeister entrichtete Notdienstpauschale stellen keine Betriebskosten dar Vorliegen von nicht umlagefähigen Verwaltungskosten

Die an einen Hausmeister entrichtete Notdienstpauschale stellen keine Betriebskosten dar. Vielmehr handelt es sich dabei um nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieter einer Wohnung in Berlin sollten gemäß der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 anteilig die Kosten einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale in Höhe von fast 103,00 EUR zahlen. Die Pauschale wurde für die Notdienstbereitschaft des Hausmeisters bei Störungsfällen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, wie zum Beispiel Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch, von der Vermieterin gezahlt. Da sich die Mieter weigerten die Kosten zu tragen, erhob die Vermieterin Klage.

Amtsgericht und Landgericht wiesen Klage ab

Sowohl das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg als auch das Landgericht Berlin wiesen die Klage ab. Das Landgericht vertrat die Ansicht, dass die Notdienstpauschale keine Betriebskostenposition darstelle, sondern nicht umlagefähige Verwaltungskosten. Die Bereithaltung für die Entgegennahme von Notfallmeldungen und die darauf folgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen sei eine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision der Vermieterin.

Bundesgerichtshof verneint ebenfalls Vorliegen umlagefähiger Betriebskosten

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung des Landgerichts und wies daher die Berufung der Vermieterin zurück. Sie könne nicht die anteilige Zahlung der Notdienstpauschale verlangen. Denn dabei handele es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Notdienstpauschale als Verwaltungskosten

Zwar können die Kosten als Betriebskosten angesehen werden, so der Bundesgerichtshof, die durch typische Aufgaben eines Hauswarts verursacht werden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Mit der hier berechneten Notdienstpauschale werden aber Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa den Sicherheits- und Ordnungsbereich zuzuordnen sei. Denn es handele sich nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeit einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte.

Dienlichkeit der Notdienstpauschale für Mieter unerheblich

Für unerheblich hält der Bundesgerichtshof den Umstand, dass die Notdienstpauschale auch dem Interesse des Mieters diene. Denn damit können letztlich die meisten Verwaltungskosten des Vermieters als Betriebskosten angesehen werden.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.12.2019 - VIII ZR 62/19 -