



Nr. 13 vom 25.03.2020



in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Notdienstpauschale für Hausmeister

Herr B. Roßmann, stellt folgende Frage: In der Wohnanlage meiner vermieteten Eigentumswohnung gibt es einen Hausmeisternotdienst um auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten schnelle Hilfe zu gewährleisten. Kann ich die hierfür anfallende Pauschale auf meinen Mieter umlegen?



Rechtsanwalt
Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Roßmann, vielen Dank für Ihre Frage. Gemäß § 556 Absatz 1 BGB hat der Mieter Betriebskosten zu tragen, wenn die Parteien eine entsprechende Vereinbarung wirksam getroffen haben. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Von den umlagefähigen Betriebskosten abzugrenzen sind einerseits Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung sowie andererseits Verwaltungskosten. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshof vom 18.12.2019 – VIII ZR 62/19 handelt es sich bei einer Notdienstpauschale für den Hausmeister um Verwaltungskosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können. Störungsmeldungen während der normalen Geschäftszeiten erfolgten üblicherweise gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen - in der Regel die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbehebung - in die Wege geleitet werden. Hierbei handele es sich nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit. Für die rechtliche Qualifizierung der Kosten könne es aber nicht von Bedeutung sein, ob der Notfall sich außerhalb üblicher Geschäftszeiten ereigne und der Hauseigentümer dafür einen Ansprechpartner bereithalte.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

