

Hausmeisterkosten müssen in Betriebskostenabrechnung konkretisiert werden

Sind nach einem Mietvertrag auch die Kosten für den Hauswart umlagefähig, können hier die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen an den Hausmeister angesetzt werden.

Kosten für den Hauswart, die der Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, der Ausführung von Schönheitsreparaturen oder der Hausverwaltung dienen, sind nicht umlagefähig.

Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen Abzug der o. g. nicht umlagefähigen Kosten vor, genügt ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter obliegt es nunmehr, die Kosten der umlagefähigen Hauswartstätigkeit einerseits und die nicht umlagefähigen Kosten andererseits nachvollziehbar aufzuschlüsseln, sodass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Die Darlegungs- und Beweislast trifft den Vermieter.

Entscheidend ist der tatsächliche Zeitaufwand des Hauswarts für die jeweiligen Arbeiten. Die Leistungsbeschreibung im Vertrag des Vermieters mit dem Hauswart ist lediglich ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten.