

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten



**AGW Arbeitskreis
Wohnungsmarkt**

Carl Peter Blöcker - 60325 Frankfurt - 11.05.2004

Mehr Hamburg
Hier wohnen wir

GWG
SAGA

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Der rechtliche Rahmen:

§ 2 BetrKV: Ziffer 14: Die Kosten für den Hauswart.

Hierzu gehören die **Vergütung**, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigter dem Hauswart **für seine Arbeit** gewährt, soweit dieses nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.



Soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden.

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

D.h. unter anderem

- Ansatz **sächlicher Kosten** nur, soweit diese in unmittelbarem Zusammenhang mit seinen Hauswart-(Betriebskosten-)Tätigkeiten stehen und
- wenn der Hauswart gleichzeitig in anderen Bereichen tätig ist (z.B. Gartenpflege, Straßen-/Gehwegreinigung, Müllbeseitigung), dürfen seine Kosten hierfür nicht unter diesen, sondern **nur unter der Position „Hauswart“** angesetzt werden.

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Die Höhe der gegenüber den Mietern abgerechneten Hauswartbetriebskosten ist **im wesentlichen abhängig von der Hauswart-Organisation des jeweiligen Wohnungsunternehmens**, insbesondere

- der **Umfang/die Anzahl der von ihm betreuten Wohnanlagen** sowie
- seiner Leistungsbeschreibung mit Aufnahme sämtlicher Tätigkeiten im Arbeitsvertrag (des Nachweis des Betriebskostenanteils gegenüber Mietern!) und
- **entsprechender Dienstanweisungen** seines Unternehmens.

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Unstrittig umlagefähige (= abrechenbare) Hauswart-Betriebskosten sind Kosten für Arbeiten, die **persönliche Leistungen bei anderen Betriebskostenarten** darstellen, z.B.

- Gehwegreinigung inkl. Schnee- und Eisbeseitigung,
- Müllcontainer zur Abfuhr bereitstellen,
- Gartenpflegearbeiten,
- Ungezieferbekämpfung, usw..

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Aber auch sonstige laufende Arbeiten, die **dem Betrieb des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit dienen**, z.B.

- **Einweisung und Überwachung der fachlichen Kundendienste** für
Wartungsarbeiten an sämtlichen technischen Gewerken oder
sonstige Dienstleistungsarbeiten durch beauftragte Unternehmen,
- **Überwachung** der in den Gebäuden vorhandenen Betriebseinrichtungen,
- **Aufsicht über Einhaltung** der Hausordnung,
- **Öffnen und Schließen** der Türen, usw..

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Aktuell rangieren die Hauswart-Betriebskosten bei der GWG mit einem Anteil an den „kalten Betriebskosten“ hinter

- ↪ **den Kosten für Be- und Entwässerung von ca. 33%,**
- ↪ **den Kosten für Müllentsorgung von ca. 20%**
- ↪ **und den Kosten für Grundsteuer von ca. 13%**
- mit ca. 11%**

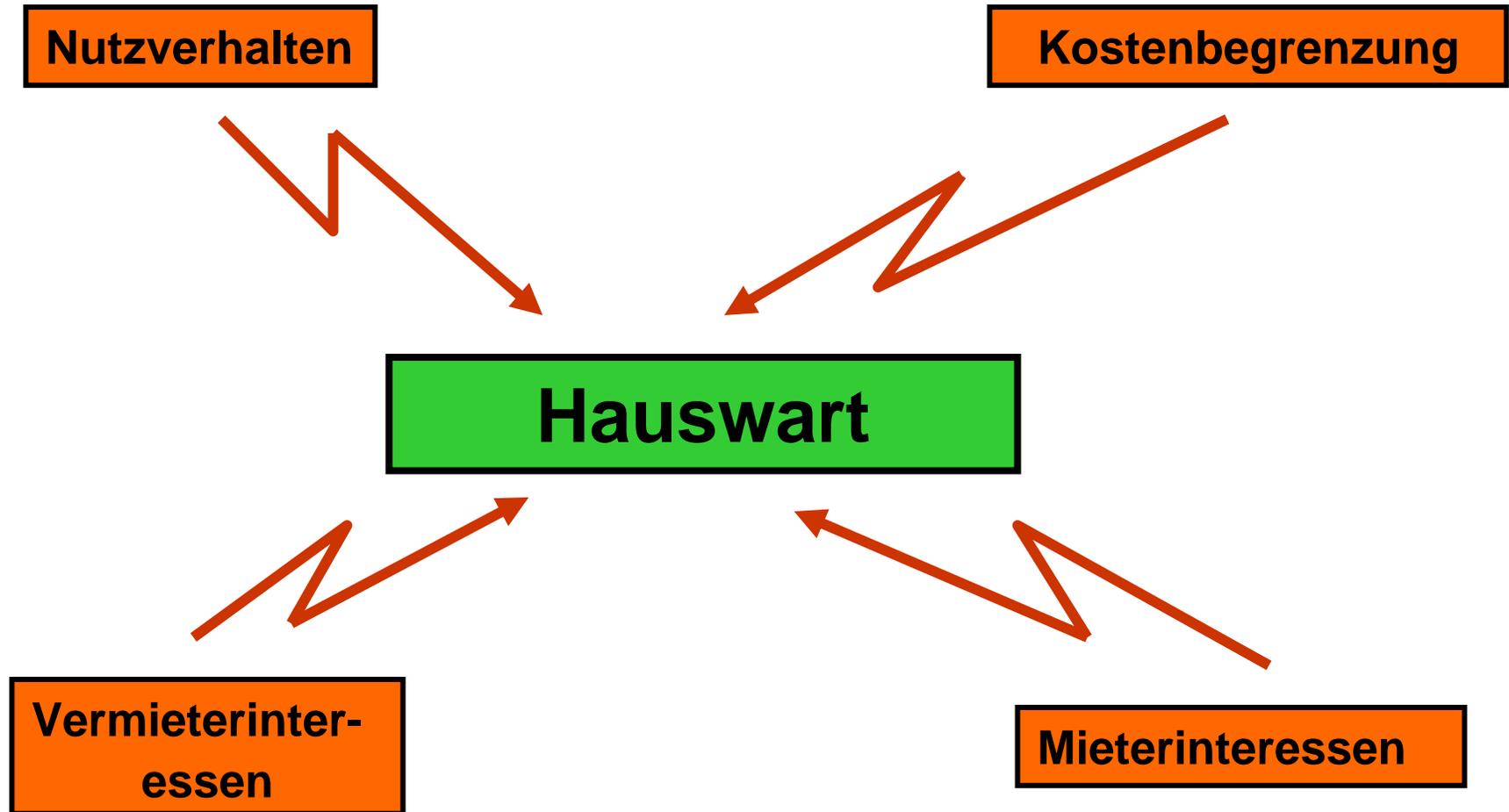
bereits an vierter Stelle!

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Nicht **abrechnungs(-umlagefähig)** sind dagegen die Kosten für Arbeiten, die den Instandhaltungs- und Verwaltungskosten zuzuordnen sind:

- Veranlassung und Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen,
- Vornahme (auch kleinerer) Instandhaltungsmaßnahmen,
- Mitwirkung im Rahmen der Wohnungsverwaltung, z.B.
 - Durchführung von Mietersprechstunden,
 - Verteilung von Mieterzeitschriften,
 - Verteilung von Vermieterschreiben,
 - Wohnungsabnahmen usw..

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten



Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Aus periodisch durchgeführten **Wohnzufriedenheitsanalysen** nehmen 3 Kriterien aus Mietersicht einen immer höheren Stellenwert ein, die u.a. in hohem Maße die **Qualität der Hauswartdienstleistungen** und **ihr Auftreten gegenüber den Kunden der Wohnungsunternehmen** widerspiegeln:

Die „drei wohnungswirtschaftlichen S“

Sicherheit

Sauberkeit

Service

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Unabhängig von den generellen - schwerpunktmäßig rechtlichen - Rahmenbedingungen ist das **Maß der Akzeptanz und Zufriedenheit mit der Hauswartleistung** entscheidend für

- die Bereitschaft, hierfür einen entsprechenden Anteil mit den Betriebskosten zu zahlen, aber auch
- für die Wohnzufriedenheit insgesamt.

Allerdings fehlt es häufig an **Transparenz und Vergleichbarkeit der Hauswartleistungen.**

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Ohne die Leistungen von Hauswarten z.B. unterschiedlicher Wohnungsunternehmen konkret und im Einzelnen zu kennen, können

- ↪ **Hauswartkosten X oder Hauswartkosten Y nicht miteinander verglichen werden und**
- ↪ **keine wertenden Aussagen zur absoluten Höhe der Hauswart-(Betriebs-)Kosten gemacht werden.**

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Problem: Nachweis, welche von den insgesamt angefallenen Kosten des Hauswartes als Betriebskosten umlegbar sind.

Stundennachweise?

Kein Mieter kann verlangen, daß Hauswarte Stundennachweise führen, soweit sie noch mit anderen, nicht umlagefähigen Tätigkeiten betraut sind.

*LG Karlsruhe, Urt. V. 28.04.1995-9S 199/94
WM 1994, S 284*

aber

Spätestens im Streitfall muß der Vermieter die Aufteilung nachvollbar darlegen.

*AG Neumünster, Urt. Vom 03.03.1994-S22C970/93
WM 1994, S. 284*

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Allerdings

Zur Abgrenzung der umlagefähigen Hausmeisterkosten von den nicht umlagefähigen Kosten darf der Vermieter **konkrete Erfahrungswerte** heranziehen.

*AG Ulm, Urt. v. 004.03.1999-2C3102/98
WM 1999, S. 402*

Deshalb

Ermittlung von (pauschalen) Stundennachweisen für Referenzzeiträume, z.B.

↪ je Quartal ein Monat
oder

↪ 3 Monate Sommerhalbjahr + 3 Monate Winterhalbjahr.

Erfassung der Hauswartkosten - Abrechnung als anteilige Betriebskosten

Dieses könnte zu folgenden **Kostenanteilen** führen:

Betriebskosten	70%
Instandhaltungskosten	20%
Verwaltungskosten	10%

**Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Carl Peter Blöcker