

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 29.05.2018)

Notdienstpauschale ist nicht umlagefähig!

Eine Notdienstpauschale ist in der Betriebskostenabrechnung nicht umlagefähig, da sie den Verwaltungskosten zuzuordnen ist.

AG Charlottenburg, Urteil vom 21.02.2018 - **215 C 311/17**

BGB §§ **556**, **556a**, BetrKV §§ **1**, **2**

Problem/Sachverhalt

Der Vermieter begehrt vom Mieter die Zahlung einer Notdienstpauschale aus der Nebenkostenabrechnung. Diese Kosten fallen dafür an, dass auch außerhalb der normalen Geschäftszeiten einer Hausverwaltung bei Notfällen eine Person erreichbar ist. Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung des Vorjahres erhob der Mieter keinen Einwand gegen die Umlage der Notdienstpauschale. Der Vermieter forderte nunmehr den Mieter zur Zahlung der Notdienstpauschale auf.

Entscheidung

Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Zahlung einer Notdienstpauschale aus der Nebenkostenabrechnung aus § **535** Abs. 2 i.V.m. **556** Abs. 3 BGB. Denn er kann die Notdienstpauschale nicht auf den Mieter umlegen.

Der Mieter muss die Notdienstpauschale nicht schon daher ersetzen, weil er im Vorjahr keinen Einwand gegen die Umlage der Notdienstpauschale erhoben hat. Insbesondere ergibt sich aus § **556** Abs. 3 Satz 5 BGB lediglich, dass der Mieter bei Verstreichenlassen der Frist keine Einwendungen gegen die konkrete Abrechnung des bestimmten Jahres mehr geltend machen kann. Dem Mieter ist es aber nicht verwehrt, den Einwand der nicht umlagefähigen Notdienstpauschale bei einer späteren Abrechnung zu erheben.

Eine Notdienstpauschale ist auch keine Betriebskostenposition i.S.v. § **1** Abs. 1 BetrKV bzw. § 27 II. BV. Danach sind Betriebskosten diejenigen, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, des Grundstücks oder der Anlagen des Grundstücks laufend entstehen. Eine Notdienstpauschale entsteht jedoch nicht aus dem Eigentum am Grundstück an sich und betrifft auch nicht den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks.

Vielmehr handelt es sich um Verwaltungskosten, die generell nicht umlagefähig sind. Verwaltungskosten i.S.v. § **1** Abs. 2 BetrKV bzw. § 26 Abs. 1 II. BV sind Kosten zur Erhaltung des Gebäudes durch erforderliche Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Die Bereithaltung für Notfallmeldungen ist eine Tätigkeit im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes.

Dafür spricht, dass solche Störfälle während der normalen Geschäftszeiten der Hausverwaltung gemeldet werden und von dort die Maßnahmen veranlasst werden. Für die rechtliche Qualifizierung der Kosten kann es nicht entscheidend sein, ob der Notfall sich außerhalb der üblichen Geschäftszeiten ereignete. Darüber hinaus will der Vermieter durch die Bereitstellung eines Ansprechpartners für Notfälle außerhalb der Öffnungszeiten einer Hausverwaltung vorrangig erreichen, dass von ihm fachlich und kostenmäßig bewilligte Maßnahmen ergriffen werden.

Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt, dass Verwaltungskosten - darunter auch eine Notdienstpauschale - generell in der Nebenkostenabrechnung nicht umlagefähig sind. Weiterhin ist es dem Mieter nicht verwehrt, neue Einwendungen gegen eine Nebenkostenabrechnung zu erheben, wenn diese Einwendungen bereits im Vorjahr hätten getätigt werden können.

RAin Nadja Huber, Hamburg

© id Verlag