

Hauswart

Die Kosten des Hauswarts kann der Vermieter nach **§ 556 Abs. 1, Abs. 2 BGB** anteilig als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Zu den Kosten des Hauswarts gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft.

Hinweis

Doppelter Ansatz

Soweit der Hauswart mit Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenarbeiten beschäftigt ist, dürfen bei den entsprechenden **Betriebskostenpositionen** keine weiteren Arbeitskosten angesetzt werden (Anlage 3 zu § 27 II. BV, Nr. 14).

Die Höhe der umlagefähigen Vergütung richtet sich grundsätzlich nach der getroffenen Vereinbarung. Der Mieter hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Höhe der zwischen dem Vermieter und dem Hauswart auszuhandelnden Vergütung. Wird der Tariflohn oder der ortsübliche Lohn aber wesentlich überschritten, so kann ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz vorliegen. Umlagefähig sind in diesem Fall nur die üblichen Kosten. Eine kostenfrei zur Verfügung gestellte Hauswartwohnung kann als Teil der Vergütung bis zur Höhe der ortsüblichen Miete für solche Räume mit in Ansatz gebracht werden.

Verteilt sich die Tätigkeit des Hauswarts auf mehrere Gebäude desselben Vermieters, so darf nur derjenige Teil der Vergütung in Ansatz gebracht werden, der auf das jeweilige Gebäude entfällt. Materialkosten dürfen im Rahmen der Hauswartkosten nicht angesetzt werden, wohl aber bei den der jeweiligen Tätigkeit entsprechenden **Betriebskostenart** (z.B. Straßenreinigung, Gartenpflege, Hausreinigung).