



03|20

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2020

Erfolgsrezept: Wohnungseigentum



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,

in diesen verrückten Zeiten fragen sich Sparer und Investoren: Wohin mit dem Geld? Die **Negativzinsen** der Europäischen Zentralbank (EZB) drücken auf die Verzinsung der Sparanlagen, die Negativzinsen der **Banken** auf Guthaben – und die **Inflation** frisst zusätzlich noch das Vermögen langsam, aber sicher auf.

Alternativen könnten Aktien und Fonds sein – doch Achtung: Sie sind verbunden mit einem großen **Risiko**. Von der Flucht in riskante Anlagen haben in der Vergangenheit die **Immobilienpreise** – und damit auch die Immobilienbesitzer profitiert.

Viele heutige Vermieter haben in **Wohnungseigentum** investiert. Die **Verkehrswerte** der Eigentumswohnungen zogen in den vergangenen Jahren stark an – das Investment lohnt also.

Ein Nachteil ist damit verbunden: Der Käufer wird Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Das Problem dieser Gemeinschaften ist bis heute der **rechtliche Rahmen** für Verwaltung, Beschlussfassungen und Sonderrechte. Künftig wird vieles einfacher: Es steht eine **Gesetzes-Novelle zum WEG-Recht** an. Wichtige Details dazu zeige ich Ihnen heute auf.

Für die Werthaltigkeit einer Immobilie spricht auch, ob das Anwesen in Schuss gehalten wird, es keinen Sanierungsrückstand gibt und sich jemand einfach darum kümmert: **Ein Hausmeister eben!** Wenn Sie ihn einstellen, sind viele Fragen offen: Was sind die Aufgaben eines Hausmeisters? Was verdient er denn überhaupt? Können seine Kosten auf die Mieter umgelegt werden? Das und Weiteres beantworten wir Ihnen – inklusive einer **Musterformulierung** für einen **Arbeitsvertrag**.

Sie wissen, dass Sie sich bei **Fragen rund ums Vermieten** gerne auch an unsere Redaktion wenden können. In der Rubrik „Aus der Praxis für die Praxis“ beantworten wir aktuell wieder Ihre Vermieter-Alltags-Anliegen.

Damit Sie stets up to date sind – mit der heutigen Ausgabe Ihres VermieterBriefs.

Ihr

Markus Arendt, Rechtsanwalt

## Mehr Macht den Verwaltern oder Die nächste WEG-Reform kommt: Ein Ausblick, was Sie 2020 erwartet

Zuletzt gab es das vor 12 Jahren: Das **WEG** wurde **reformiert**. Zahlreiche Fragen, die die damalige Novelle im Alltagsleben einer Wohnungseigentümergeinschaft aufgeworfen hat, hat zwischenzeitlich der BGH in Karlsruhe höchstrichterlich entschieden. Dennoch ist nach wie vor vieles offen und führt immer wieder zu Streitigkeiten. Darauf möchte die „neue“ WEG-Reform **Antworten** geben und gleichzeitig auch die gesellschaftlichen und technischen **Änderungen** in den Blick nehmen.

Das Bundesministerium der Justiz hat am 13.1.2020 einen umfassenden **Entwurf** zum sog. Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – kurz **„WEModG“** vorgelegt. Die Immobilien-**Verbände** konnten dazu Stellung nehmen, **Sachverständige** werden im Bundestag angehört und er ist noch mit den anderen **Ministerien** abzustimmen.

Was am Wohnungseigentumsrecht konkret geändert wird:

### Sanieren und Modernisieren wird einfacher

Das Sanieren und Modernisieren in Wohnungseigentumsanlagen wird vereinfacht: Das heißt, jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass ihm auf eigene Kosten

- der Einbau einer **Lademöglichkeit** für ein **Elektro-Fahrzeug**,
- ein **barrierefreier** Aus- und Umbau und
- Maßnahmen zum **Einbruchschutz** gestattet werden.

Künftig soll die Eigentümersammlung **bauliche Veränderungen** einfacher beschließen können. Entsprechende Beschlüsse sind dann **mit einfacher Mehrheit** möglich, ohne dass es auf die

### Aktuell in dieser Ausgabe

**1 | Mehr Macht den Verwaltern oder Die nächste WEG-Reform kommt:**  
Ein Ausblick, was Sie 2020 erwartet

**3 | Wissenswertes über die aktuelle Mietensituation:**  
In Großstädten steigen die Mieten langsamer

**3 | Wie Sie zu einer höheren Miete kommen:**  
Auch preisgebundene Wohnungen gelten als Vergleichswohnungen

**4 | Der Hausmeister im Nebenjob:**  
Nutzen Sie als Vermieter alle Vorteile!

**6 | Arbeitshilfe:**  
Wie Sie einen Hausmeister-Arbeitsvertrag formulieren

**7 | Aus der Praxis für die Praxis:**  
Sie fragen, wir antworten

**! | Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigten Eigentümer ankommt.

### Mehr Macht dem Verwalter

Die Verwaltung einer WEG-Anlage soll effizienter gestaltet werden können. Über „**gewöhnliche**“ Maßnahmen entscheidet der Verwalter künftig **in eigener Verantwortung**, so z. B. Versorgungs- und Dienstleistungsverträge abzuschließen oder Hausgeldforderungen vor Gericht durchzusetzen. Das setzt voraus: Aus objektiver Sicht ist es nicht erforderlich, dass vorher ein Beschluss der Eigentümer zu fassen ist. Ob eine Maßnahme „gewöhnlich“ ist, ergibt sich dann aus der **Größe** und der **Art der WEG-Anlage**.

Damit der Verwalter künftig rechtssicher nach außen auftreten kann, erhält er eine **unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretungsmacht** für die Eigentümergemeinschaft.

### Was in der Jahresabrechnung steht

Der Verwalter wird zukünftig verpflichtet sein, nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** aufzustellen, der dann den Namen „**Erhaltungsrücklage**“ trägt. Darin ist die Instandhaltungsrückstellung dargestellt und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten.

### Hausgeld nicht gezahlt, dann droht Vertragsstrafe

Die Wohnungseigentümer können **Vertragsstrafen** für den Fall beschließen, dass ein einzelner Eigentümer seine **Pflichten verletzt**. Das gilt dann bei ausstehenden Zahlungen z. B. des Hausgeldes und auch bei sonstigen Pflichtverletzungen.

### Schöne neue Welt: Virtuell an der Eigentümerversammlung teilnehmen

Digitalisierung auch in der Eigentümerversammlung: **Digitale Möglichkeiten** können genutzt werden. So beschließen die Wohnungseigentümer wirksam, dass Eigentümer **online** an der Versammlung **teilnehmen** können.

Um Aufwand und Kosten für **Wiederholungsversammlungen** zu vermeiden, sollen Eigentümerversammlungen unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. Miteigentumsanteile beschlussfähig sein.

Die **Einberufungsfrist** verlängert sich von 2 auf 4 Wochen.

### Mein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen

Jeder Wohnungseigentümer erhält ein gesetzlich zugesichertes Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen.

### Flexibler entscheiden, wer die Kosten trägt

Die Wohnungseigentümer beschließen einfacher über die **Kostenverteilung**. Bisher bezieht sich die Befugnis auf die Kostenverteilung für Maßnahmen im Einzelfall. Darüber hinaus ist eine qualifizierte Abstimmungs Mehrheit notwendig. Der Entwurf sieht jetzt vor, dass die Eigentümer **mit einfacher Stimmenmehrheit** über die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten beschließen können.

### Den Verwalter leichter loswerden

Die **Trennung** einer Wohnungseigentümergeinschaft von ihrem Verwalter

**vereinfacht** sich: So hängt die Abberufung des Verwalters nicht mehr davon ab, ob ein wichtiger Grund vorliegt.

Die Möglichkeit, den Verwalter abzurufen, ist auch **nicht beschränkbar**.

### Stellplatz und Terrasse werden sondereigentumsfähig

In der Praxis gibt es immer wieder Streit und Rechtsunsicherheit wegen **Sonderrechten** einzelner Miteigentümer – beispielsweise für das Nutzen eines **Gartenanteils** oder einer **Terrasse**.

Hier sieht das WEModG vor, die **Sondereigentumsfähigkeit** auch auf Freiflächen wie Stellplätze und Terrassen zu erweitern. Das gibt dem Sondereigentümer Rechtssicherheit.

### Harmonie zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Baumaßnahmen** in der Wohnungseigentumsanlage hat der Sondereigentums-Mieter künftig zu **dulden**.

Beim **Abrechnen der Betriebskosten** ist Harmonie gefragt: Maßgeblich ist nicht mehr die mietrechtlich vorgeschriebene Wohnfläche.

Die Kosten hat der vermietende Wohnungseigentümer **nach den Miteigentumsanteilen der WEG** an seinen Mieter zu verteilen.

### Ein erstes Fazit

Auch wenn der Referentenentwurf noch nicht in ein Gesetz gegossen ist: Die geplanten Ergänzungen und Änderungen werden das **Miteinander** der Wohnungseigentümer einfacher **gestalten** und dem Verwalter auch sein Berufsleben vereinfachen.

## Wissenswertes über die aktuelle Mietensituation: In Großstädten steigen die Mieten langsamer

Für Wohnungssuchende in deutschen Großstädten gibt es Anzeichen dafür, dass die Zeit stark steigender Mieten endet. In **Berlin** gab es einen leichten Rückgang (minus 0,7%), in **Hamburg**, **Frankfurt** und **München** legten die Mieten unterdurchschnittlich zu.

Stärker steigen sie dagegen in **ländlichen Kreisen**, die wirtschaftlich wachsen: im Umland von Hamburg, Berlin und München. Das zeigt das Frühjahrgutachten des Branchenverbandes zentraler Immobilien – Ausschuss (**ZIA**). Nach Feststellung der Experten muss sich die Politik nicht mehr so große Sorgen über stei-

gende Mieten machen. Beunruhigend finden allerdings die Experten, dass die **Preise für Eigentumswohnungen** unerwartet stark weiter steigen. Sie lagen einer Studie zufolge im Jahr 2019 19,7% über dem Vorjahr 2018.

### Investoren unter Druck

Seit 2011 steigen bei niedrigen Zinsen die **Kaufpreise** stärker als die Angebotsmieten – entsprechend gerieten für Investoren die Renditen immer stärker unter Druck. Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich der Untersuchung zufolge im vergangenen Jahr um 9,3%.

### Der Mietmarkt beruhigt sich

Eine Beruhigung am Mietmarkt hat vor kurzem das Institut F & B festgestellt, das Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Mietspiegeln berät. Demnach steigen die Angebotsmieten im letzten Vierteljahr 2019 gar nicht mehr. In **bestehenden Verträgen** lagen sie noch 1,4% höher als 1 Jahr zuvor. **Mietsteigerungen** gibt es dem Gutachten zufolge in wachsenden **ländlichen Kreisen**: wie Biberach, Bamberg oder Bentheim. Dort verlangten Vermieter beim Mieterwechsel **4%** mehr als 1 Jahr zuvor. Das haben die Gutachter errechnet.

## Wie Sie zu einer höheren Miete kommen: Auch preisgebundene Wohnungen gelten als Vergleichswohnungen

Grundsätzlich ist zu sagen: Damit Sie „**ordnungsgemäß**“ die Miete erhöhen, müssen Sie Ihrem Mieter Ihr **Mieterhöhungsverlangen schriftlich** mitteilen. Um die Mieterhöhung zu begründen, zählen Sie beispielsweise mindestens **3 vergleichbare Wohnungen** auf (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB).

### Wenn öffentlich gefördert wird

Bislang meinten allerdings viele Gerichte, dass bei den Vergleichswohnungen keine Wohnungen aufgeführt werden dürfen, die **öffentlich gefördert** bzw. **preisgebunden** sind.

Dem tritt der BGH jetzt entgegen. Die Karlsruher Richter stellen klar: **Als Vergleichswohnung** gilt auch der öffentlich geförderte, preisgebundene Wohnraum.



**Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 18.12.2019, VIII ZR 236/18

Die beklagte Mieterin bewohnt seit dem Jahr 2009 Mieträume der klagenden Vermieterin. Die Wohnung ist Teil eines Gebäudekomplexes, für dessen Errichtung **Fördermittel** in den Jahren 1966 bis 1971 bewilligt wurden und damals auch der **Preisbindung** unterlagen.

### Zum Vergleich 5 Wohnungen, aber preisgebunden

Mit Klage vom 10.2.2016 fordert die Vermieterin ihre Mieterin auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete von bisher rund 343 EUR ab dem 1.5.2016 um 19 EUR auf insgesamt 362 EUR monatlich zuzustimmen. Das entspricht einer Miete von 5 EUR/qm.

Im Schreiben hat sie zur Begründung der Mieterhöhung 5 Vergleichswohnungen mit Mietpreisen von 5,08 EUR/qm und 5,16 EUR/qm angeführt, bei denen es sich ebenfalls um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.

Die Mieterin sagte allerdings Nein und stimmte nicht zu. Die ganze Sache kam vor Gericht. Die unteren Instanzgerichte hatten die Klage abgewiesen. Das Landgericht nahm in seinem Urteilsspruch an: Ein Vermieter darf als Vergleichswohnung im Sinne des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB stets nur preisfreien Wohnraum heranziehen.

### Was zum Mietpreisniveau zählt

Das sahen die BGH-Richter aber anders und stellen auf Folgendes ab: Durch das Mieterhöhungsschreiben mit den Ver-

gleichswohnungen wird die Mieterin in die Lage versetzt, sich ein Bild davon zu machen, wie sich das gegenwärtige Mietniveau **vergleichbarer Wohnungen** darstellt.

Zu diesem **Mietpreisniveau** gehören danach nicht nur preisfreie Wohnungen, sondern auch öffentlich geförderte, preisgebundene.

### **Mein Tipp**

#### **Wie Sie die „ortsübliche“ Miete nachweisen**

Eine Zustimmung zur Mieterhöhung können Sie wirksam nur durchsetzen, wenn Sie die Ortsüblichkeit der Miete entweder durch den örtlich vorhan-

denen Mietspiegel, ein Sachverständigen-Gutachten oder durch Benennen von mindestens 3 Vergleichswohnungen nachweisen. Bei den Vergleichswohnungen sind Sie jetzt nicht mehr nur auf preisfreien Wohnraum angewiesen, sondern können auch preisgebundene Wohnungen heranziehen.

## **Der Hausmeister im Nebenjob: Nutzen Sie als Vermieter alle Vorteile!**

Die **Aufgabe** eines Hausmeisters ist es, Ihnen als Vermieter insbesondere zeit- und aufwandsintensive Arbeiten in der Immobilie abzunehmen. Die **Bezeichnung** „Hausmeister“ ist in Deutschland rechtlich nicht geschützt, es gibt für ihn keinen direkten Ausbildungsgang. Auch sind **Aufgabenbereiche** nirgends gesetzlich geregelt. Oft haben Hausmeister einen oder mehrere Handwerksberufe erlernt, da sie auch kleinere **Reparaturen** ausführen.

### **Der Hausmeister als Minijobber**

Sie können einen Hausmeister als Minijobber anstellen. Die **Einkommensgrenze** liegt bei 450 EUR/Monat, die **Arbeitszeit** kann flexibel geregelt werden. Wenn Sie mehrere kleinere Mietobjekte besitzen, beispielsweise einige Eigentumswohnungen im selben Ort oder auch schon ein größeres Mietobjekt wie etwa ein Wohn- und Geschäftshaus, stellt sich für Sie als Vermieter die Frage, ob Sie einen Hausmeister einstellen, der Ihnen Zeit und Arbeit erspart.

Entschließen Sie sich dazu, einen Hausmeister einzustellen, sind 2 Dinge besonders wichtig:

- Die Kosten für den Hausmeister sollen auf die Miete **umlegbar** sein.
- Die **Lohnnebenkosten** sollen möglichst gering gehalten werden.

Als „Minijobber“ gilt das Anstellen eines Hausmeisters, der **nebenberuflich** tätig wird. Das kann einer Ihrer Mieter sein, aber ebenso gut auch ein **Angehöriger** oder ein **Dritter**, den Sie über eine Stellenausschreibung finden.

### **Wie Sie „Hausmeister“-Kosten umlegen**

Die Hausmeisterkosten gehören im Grunde nach zu den umlagefähigen **Betriebskosten**. Das setzt allerdings eine eindeutige Regelung im Mietvertrag voraus, wonach Ihre Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete zahlen müssen. Ist das so festgelegt, geht es in der Vermieterpraxis nur noch darum, in welchem **Umfang** die Hausmeisterkosten umgelegt werden können.

Grundsätzlich gilt: Ihre Mieter haben keinen Einfluss auf die Höhe der zwischen Ihnen und Ihrem Hausmeister ausgehandelten **Vergütung**. Zu den Hausmeisterkosten gehören auch die **Fahrtkosten** einschließlich der Pkw-Kosten, die nach einer Kilometerpauschale abgerechnet werden.

Verteilt sich die Tätigkeit des Hausmeisters auf **mehrere Mietobjekte**, dann dürfen Sie jeweils nur den Teil der Vergütung ansetzen, der auf das Haus entfällt, in dem Ihr Mieter wohnt. Falls nichts

Abweichendes geregelt ist, werden die Kosten des Hausmeisters **anteilig** nach der **Anzahl der Wohnungen** in den einzelnen Mietobjekten aufgeteilt.

### **Ist Ihr Hausmeister wirtschaftlich sinnvoll?**

Die Beschäftigung des Hausmeisters muss einer ordentlichen Geschäftsführung entsprechen und damit dem **„Gebot der Wirtschaftlichkeit“** Rechnung tragen.

Ob für seine Beschäftigung überhaupt ein **Aufgabenbereich** vorhanden ist oder übrig bleibt, wenn Sie beispielsweise die Gartenpflege, die Treppenhausreinigung und das Schneeräumen bereits anderweitig vergeben haben, hängt jeweils von der **Größe des Hauses** und der **Anzahl der Wohnungen** ab.

So haben Gerichte schon entschieden: Einem Vermieter ist es **zumutbar**, dass er gelegentliche **Kontrollgänge** persönlich durchführt und dafür nicht extra einen Hausmeister einstellt.

Es ist also Vorsicht geboten: Ob es überhaupt **erforderlich** ist, einen Hausmeister zu beauftragen, prüfen die Juristen auch dann sehr kritisch, wenn ein Hausmeister **neu eingestellt** wird, ohne dass dieser Posten bisher besetzt war und sich

die Verhältnisse im Hause auch nicht wesentlich geändert haben.

### Was als Einstellungsgrund zählt

**Anerkannte** Gründe für die Einstellung eines Hausmeisters bei ansonsten unveränderten Verhältnissen sind beispielsweise

- Krankheit oder
- Umzug des Vermieters eines Mehrfamilienhauses oder
- ein auf mehrere Objekte angewachsener Wohnungsbestand.

### Was ein Hausmeister zu tun hat – ein Aufgabenkatalog

Der Aufgabenbereich eines Hausmeisters ist nirgends gesetzlich geregelt, auch nicht im Betriebskostenkatalog. Die Tätigkeit eines Hausmeisters ist zunächst von der eines Hausverwalters **abzugrenzen**.

**Hausverwalter** ist, wer die Fürsorge für die pflegliche Behandlung und die geregelte Nutzung des Haus- und Wohnungsbesitzes eines anderen übernommen hat. Demgegenüber werden dem **Hausmeister** solche Aufgaben übertragen, die mehr **praktisch-technischer Natur** sind und den bestimmungsmäßigen Gebrauch sowie die pflegliche Behandlung und ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks und des Gebäudes gewährleisten sollen.

Ein Hausmeister ist also generell für die **Instandhaltung, Reinigung** und Einhaltung der **Ordnung** im Haus verantwortlich.

Beschränkt sich die Tätigkeit des Hausmeisters auf diese Bereiche, sind die dadurch entstandenen Kosten in voller Höhe als **Betriebskosten umlagefähig**. Das sind

- die **Personalkosten** eines angestellten Hausmeisters. Darunter fallen der **Arbeitslohn** und die **Lohnnebenkosten** sowie die zusätzlichen Kosten für eine Krankheits- oder Urlaubsvertretung.

- auch die Kosten **selbstständiger Hausmeisterfirmen**.

**Sachaufwendungen** sind dagegen **keine** Hausmeisterkosten; sie sind immer nur bei den Positionen abzugsfähig, bei denen sie vorgesehen sind. Braucht der Hausmeister etwa **Düngemittel** und **Arbeitsgeräte** für die Gartenarbeit, sind diese Ausgaben bei der Betriebskostenposition „Gartenpflege“ zu berücksichtigen. Die Arbeitskosten für sein Tätigwerden wiederum sind Bestandteil der Hausmeisterkosten.

Eine **Ausnahme** gilt lediglich für solche Kosten, die unmittelbar mit der Hausmeistertätigkeit zusammenhängen. Das sind speziell **Telefongebühren**. Die Anschaffungskosten für **Arbeitsschuhe** beispielsweise gehören wiederum zu den Sachaufwendungen.

Zu den **Aufgaben**, die typischerweise auf einen Hausmeister **übertragen** werden, gehören insbesondere:

- die Haus-, Treppen- und Straßenreinigung,
- die Gartenpflege,
- das Bedienen und Überwachen der Sammelheizungen,
- das Bedienen und Überwachen der Warmwasserversorgungsanlage,
- das Bedienen und Überwachen des Fahrstuhls,
- das Beheben kleinerer Schäden,
- die Annahme, das Weiterleiten oder sonstige Erledigen von Schadensanzeigen und Reparaturwünschen der Mieter,
- das Überwachen der Einhaltung der Hausordnung.

Im Einzelfall kann der **Aufgabenkreis erweitert** werden. So kann mit dem Hausmeister beispielsweise vereinbart werden, dass er **Reparaturaufträge** bis zu einem bestimmten Betrag **selbst vergibt** und deren Ausführung anschließend auch **überwacht**.

Es gibt keine Vorschriften, die den **Einsatz** des Hausmeisters auf bestimmte Tä-

tigkeiten **begrenzen**. Beachten sollten Sie allerdings, dass Sie die Vergütung für den Hausmeister immer nur insoweit auf Ihre Mieter umlegen können, als er **typische** Hausmeistertätigkeiten ausübt.

**Wichtig zu wissen:** Soweit er Aufgaben wahrnimmt, die zur **Haus- und Wohnungsverwaltung** zählen, ist die darauf entfallende Vergütung nicht umlagefähig!

Es gibt natürlich **Ausnahmen:** Es handelt sich um solche Tätigkeiten, die auch bei anderen umlagefähigen Betriebskostengruppen in der Abrechnung angesetzt werden können.

Ein **Beispiel** dafür: Der Hausmeister ist auch für die Treppenhausreinigung oder für die Gartenpflege zuständig. Dann können die Hausmeisterkosten in voller Höhe berücksichtigt werden. Bei den Betriebskostenarten „Hausreinigung“ und „Gartenpflege“ können Sie dann allenfalls noch Materialkosten umlegen.

**Nicht** zur Umlage fähig sind folgende Tätigkeiten des Hausmeisters:

- das Entgegennehmen von Mietzahlungen,
- das Durchführen von Abrechnungen oder sonstigen Tätigkeiten anlässlich eines Mieterwechsels,
- Maklertätigkeiten,
- sämtliche Arbeiten, die die Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von Anlagen betreffen,
- das Durchführen von Schönheitsreparaturen nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Die **Folge** daraus ist: Der auf diese Tätigkeiten entfallende Teil seiner Vergütung kann dann in den Betriebskosten grundsätzlich nicht angesetzt werden.

### Die Tätigkeiten korrekt aufteilen und nachweisen

Ist zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Tätigkeiten des Hausmeisters aufzuteilen, gehört die **Erläuterung** der

Aufteilung zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung.

Bestreitet Ihr Mieter, dass einzelne Kosten auf die Hausmeistertätigkeit entfallen, sind Sie als Vermieter verpflichtet, im Einzelnen die **Umstände darzulegen**, aus denen sich der Aufwand für die Tätigkeit des Hausmeisters ergibt.

Dazu gehört auch, den genauen Aufgabenbereich zu schildern, sofern er im **Arbeitsvertrag** oder in einem gesonderten **Leistungsverzeichnis** festgehalten ist.

### Mein Tipp

#### Den Aufgabenbereich detailliert regeln

Auch wenn es sich lediglich um einen nebenberuflich tätigen Hausmeister handelt, sollten Sie seinen Aufgabenbereich detailliert regeln. In unklaren Situationen, in denen keine Stundenzettel oder Arbeitsnachweise vorliegen, können die Gerichte den umlagefähigen Anteil an den Hausmeisterkosten notfalls schätzen. Dazu brauchen Sie jedoch eine Schätzgrundlage. Und dazu bietet sich in erster Linie der – schriftlich vereinbarte – Leistungskatalog des Hausmeisters an.

#### Wie Sie den Hausmeister vergüten und abrechnen

Wenn Sie einen **Mieter aus dem Haus** als Hausmeister beauftragen, sollten Sie dessen Vergütung nicht mit der Miete verrechnen. In der Praxis führt das häufig zu Abrechnungsschwierigkeiten. Mietverhältnis und Beschäftigungsverhältnis sollten strikt **getrennt** und **eigenständig abgerechnet** werden, da sich sonst bei der Betriebskostenabrechnung Probleme ergeben können.

Ist ein Hausmeister **nebenberuflich** tätig, wird er nahezu ausnahmslos im Rahmen eines Minijobs tätig. Das bietet für Sie als



#### Arbeitshilfe:

#### Wie Sie einen Hausmeister-Arbeitsvertrag formulieren

##### Hausmeistervertrag (geringfügige Beschäftigung)

Zwischen (Name) als Arbeitgeber und (Name), geb. am \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_ als

Arbeitnehmer wird folgender Arbeitsvertrag geschlossen:

##### Beginn und Dauer des Arbeitsverhältnisses

1. Der Arbeitnehmer wird ab \_\_\_\_ als nebenberuflicher Hausmeister eingestellt. Das Arbeitsverhältnis ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Die ersten \_\_\_\_ Monate gelten als Probearbeitszeit.
3. Die Kündigung richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

##### Arbeitszeit

1. Die Arbeitszeit beträgt wöchentlich durchschnittlich \_\_\_\_\_ Stunden und wird wie folgt festgelegt:

Wochentage Arbeitszeit

\_\_\_\_\_ von \_\_ Uhr bis \_\_ Uhr

\_\_\_\_\_ von \_\_ Uhr bis \_\_ Uhr

2. Je nach den Erfordernissen der Vermietungspraxis können sich Beginn, Ende und Aufteilung der Arbeitszeit ändern.

##### Arbeitsgebiet

Der Arbeitnehmer ist als Hausmeister für folgende(s) Mietobjekt(e) zuständig:

\_\_\_\_\_

##### Umfang der Tätigkeit

1. Der Arbeitnehmer trägt dafür Sorge, dass die Hausbewohner in einer sauberen, gepflegten Umgebung wohnen können, und achtet auf die Einhaltung der Hausordnung. Er informiert den Arbeitgeber fortlaufend und unverzüglich über alle erforderlichen Maßnahmen zur Pflege und Erhaltung der von ihm betreuten Mietobjekte. Korrespondenz führt er ausschließlich mit dem Arbeitgeber. Der Einkauf von Arbeitsgeräten und –material bedarf der Zustimmung des Arbeitgebers.
2. Der Tätigkeitsbereich des Arbeitnehmers umfasst folgende Aufgaben (Zutreffendes bitte ankreuzen/ausfüllen):

- Pflege, Bedienung und Überwachung des Fahrstuhls
- Pflege, Bedienung und Überwachung der Zentralheizung
- Pflege, Bedienung und Überwachung der Warmwasserversorgungsanlage

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

##### Vergütung

Die monatliche Vergütung beträgt \_\_\_\_\_ EUR (maximal: 450 EUR). Eine über die Arbeitszeit hinaus geleistete Tätigkeit wird nicht vergütet. Die Vergütung erfolgt jeweils am Monatsende auf das Konto des Arbeitnehmers.

(Ort/Datum)

(Unterschriften)

Vermieter überschaubarer Wohneinheiten und als Arbeitgeber sowie auch für den Hausmeister die größten Vorteile. Von einem **Minijob** wird gesprochen, wenn Ihr Hausmeister höchstens 450 EUR im Monat verdient. Entscheidend ist dabei der durchschnittliche Verdienst im Verlauf von 12 Monaten. Auf die **450-EUR-Grenze** im Monat sollten Sie achten, wie das folgende **Beispiel** zeigt:

Von Mai bis August verdient Ihr Hausmeister 355 EUR pro Monat, von September bis April 500 EUR pro Monat, bedingt durch Herbstlaub und Winterdienst. Das macht innerhalb eines Jahres 5.420 EUR. Der durchschnittliche Monatsverdienst liegt somit bei 451,67 EUR. Da dies die festgelegte Grenze von 450 EUR pro Monat überschreitet, liegt kein Minijob mehr vor!

Beim Minijob zahlen Sie **pauschale Lohnnebenkosten** von 30% an die Bundesknappschaft. Das setzt sich wie folgt zusammen: 15% Rentenversicherung, 13% Krankenversicherung und 2% Pauschalsteuer. Beim Minijobber gibt es keinen Arbeitnehmerbeitrag.

Ein **Beispiel** hierzu: Ihr Hausmeister soll 300 EUR im Monat verdienen. Dann kostet er Sie insgesamt:

Vergütung pro Monat: 300 EUR  
+ Rentenversicherung 15%: 45 EUR  
+ Krankenversicherung 13%: 39 EUR  
+ Pauschalsteuer 2%: 6 EUR.

Das macht für Sie im Monat 390 EUR.

**Wichtig** für Ihren Hausmeister: Als Minijobber bekommt er die vereinbarten 300 EUR im Monat ohne Abzüge ausgezahlt. Wichtig für Sie als Vermieter: Ist Ihr Hausmeister privat versichert, fällt die pauschale Krankenversicherung weg.

Bevor Sie einen Hausmeister einstellen, erkundigen Sie sich bei ihm, ob er noch weitere Minijobs ausübt und wieviel er dabei verdient. Die Einkünfte aller Minijobs werden addiert. Ergibt diese **Addi-**

**tion** all seiner Minijobs mehr als monatlich 450 EUR, entfällt die günstige Minijob-Regelung.

### Ihr Hausmeister und sein Anspruch auf Urlaub

Was für Vollbeschäftigte gilt, hat auch für Minijobber Gültigkeit. Demzufolge haben Sie Ihrem Hausmeister den nach dem Bundesurlaubsgesetz zwingend vorgeschriebenen, bezahlten **Mindesturlaub** zu gewähren. Auch **Feiertage** sind zu bezahlen.

Eine **Lohnfortzahlung** besteht selbst dann, wenn der Hausmeister aus persönlichen Gründen für eine unerhebliche Zeit nicht arbeiten kann.

Ein Urlaubs-**Beispiel**: Arbeitet Ihr Hausmeister an 5 Tagen in der Woche, entspricht das dem Mindesturlaub von 4 Wochen, somit 20 Arbeitstagen. Arbeitet er z.B. an 4 Tagen in der Woche, entspricht das 16 Arbeitstagen (20 x 4 geteilt durch 5). Bei 3 Arbeitstagen/Woche stehen ihm 12 Urlaubstage zu. Als Urlaubstage zählen dabei nur seine Arbeitstage. Arbeitet er z.B. nur montags, mittwochs

und freitags, dürfen Sie auch nur diese Arbeitstage als Urlaub zählen.

Das heißt: Hat er 1 Woche frei, dürfen Sie nur 3 Urlaubstage abziehen.

### Der Arbeitsvertrag mit Ihrem Hausmeister: Das darf nicht fehlen

Wenn Sie einen Hausmeister anstellen, sind Sie als Vermieter zugleich Arbeitgeber. Regeln Sie das **Arbeitsverhältnis** mit Ihrem Hausmeister in jedem Fall **schriftlich**. Das empfiehlt sich schon aus Beweisgründen, falls es über Art und Umfang der Rechte und Pflichten aus dem Arbeitsvertrag zu Meinungsverschiedenheiten kommen sollte.

Folgende **Punkte** sollte der **Arbeitsvertrag** auf jeden Fall enthalten:

- Unterzeichnung durch die Vertragspartner
- Beginn des Arbeitsverhältnisses
- Umfang der Hausmeistertätigkeit
- Höhe und Fälligkeit der Vergütung
- Arbeitszeit
- Urlaub
- Beendigung des Arbeitsverhältnisses

## Aus der Praxis für die Praxis: Sie fragen, wir antworten

An dieser Stelle erhalten Sie praxisrelevante Antworten auf aktuelle Fragen aus Ihrem Vermieteralltag. Damit Sie im alltäglichen Umgang mit Ihren Mietern vorbereitet sind.

**Ihre Frage:** Meine Immobilie ist Baujahr 1921. Die Heizungsrohre sind noch im Originalzustand vorhanden. Nur ein Mieter beschwert sich immer wieder über Klopfgeräusche der Heizung, die anderen nicht. Muss ich was tun?

**Unsere Antwort:** Als Vermieter müssen Sie den Hinweis Ihres Mieters ernst neh-

men und nachforschen, ob die **Heizung** tatsächlich **Klopfgeräusche** verursacht oder nicht. Wenn sich bislang die übrigen Mieter nicht darüber beschwert haben, beweist das nicht, dass sich Ihr „gestörter“ Mieter die Klopfgeräusche nur ausdenkt. Schaffen Sie hier keine Klarheit, besteht die **Gefahr** der Mietminderung (LG Osnabrück, Urteil v. 11.7.2018, 1 S 317/17: **Minderungsquote 25 %**). In einer Osnabrücker Mietwohnung kam es im Zeitraum von Dezember 2014 bis Februar 2017 während der **Heizperiode** zu Klopfgeräuschen in der Heizungsanlage und den in der Wand verlaufenden Heizungs-

rohren. Die Geräusche waren unabhängig davon zu hören, ob die Heizung eingeschaltet war oder nicht. Zudem waren sie **spätabends** nach 21 Uhr bis **morgens** 5 Uhr zu hören. Der Wohnungsmieter minderte aufgrund des Lärms. Das Gericht kam zum Schluss: Die behaupteten Klopfgeräusche waren aufgetreten und kürzte die Miete um 25%! Die **nächtliche Ruhephase** hat wesentlich Einfluss auf die Leistungsfähigkeit und Gesundheit des Mieters. Angesichts der hoch zu bewertenden Bedürfnisse von Schlaf und Erholung ist der **Wohnwert** durch die Klopfgeräusche erheblich **beeinträchtigt**.

**Ihre Frage:** Mein Mann und ich trennen uns. Einer von uns beiden möchte unsere vermietete Wohnung nach der Trennung selbst bewohnen. Können wir hier Eigenbedarf anmelden?

**Unsere Antwort:** Selbstverständlich können Sie eine **Eigenbedarfskündigung** nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB aussprechen, wenn Sie oder Ihr Ehemann **nach der Trennung** die Mieträume für sich selbst benötigen bzw. dringend darauf angewiesen sind. Allerdings sollten Sie in der **Kündigungserklärung eindeutig** mitteilen, welcher der beiden Ehegatten die Wohnung später selbst bewohnen möchte.

Denn es begab sich einmal zu Leonberg: Hier wurde in dem Kündigungsschreiben lapidar „*Privatnutzung durch familiäre Veränderung (Trennung)*“ angegeben. Tatsächlich hatten sich ein vermietendes Ehepaar voneinander getrennt. Deren Mieterin hielt die Kündigung für unwirksam, da nicht gesagt wurde, für wen und warum die Wohnung gebraucht wird. Die Vermieter beachteten den Mieter-Einwand nicht. Der Leonberger Amtsrichter (Urteil v. 16.5.2019, 8 C 34/19) beurteilte das anders und entschied **vermieterunfreundlich**: Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs muss grundsätzlich

■ die **Person** genannt werden, für die die Wohnung benötigt wird, und

■ ihr **Interesse** an der Wohnung dargelegt werden.

Solchen Anforderungen genügt die strittige Vermieterkündigung nicht.

**Ihre Frage:** Betriebskosten (wie Heizung, Wasser etc.) müssen nach der tatsächlichen Wohnfläche umgelegt (BGH, Urteil v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17) und die Miete darf nicht gemindert werden, solange die Wohnfläche nicht mehr als 10 % kleiner ist als im Mietvertrag angegeben. Bei einer Mieterhöhung gilt aber die tatsächlich vorhandene Wohnfläche. Das könnte im Extremfall dazu führen, dass bei großer Wohnflächen-Differenz nach der Mieterhöhung um x % eine geringere Miete zu zahlen wäre. Stimmt das?

**Unsere Antwort:** Zuerst müssen Sie prüfen, ob im **Mietvertrag** (oder in einer Ausschreibung) überhaupt eine **Wohnungsgröße** vereinbart bzw. angegeben wurde.

Dann ist bei der Wohnungsgröße zwischen der Betriebskostenabrechnung, der Mieterhöhung und einem Mangel der Mietsache zu unterscheiden.

Ein **Mangel** an der Wohnung liegt nach der (derzeitigen) Rechtsprechung vor, wenn die Wohnfläche um **mehr als 10 %** abweicht. Teilweise wird vertreten,

dass ein Mangel auch bei einer kleineren Abweichung gegeben ist.

Wenn ein Mangel vorliegt, kann der Mieter mindern. Da Wohnflächenabweichungen meist **nicht behebbare** Mängel sind, kann der Mieter die Miete dauerhaft abändern. Bei der **Betriebskostenabrechnung** muss die **tatsächliche Wohnungsgröße** herangezogen werden, unabhängig davon, welche Wohnungsgröße im Mietvertrag vereinbart ist. Das besagt das zitierte Urteil (BGH, v. 30.5.2018, VIII ZR 220/17).

Bei der **Mieterhöhung** wird die Miete pro Quadratmeter erhöht. Maßgebend ist die **tatsächliche Wohnfläche**. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ebenfalls nach der tatsächlichen Wohnungsgröße berücksichtigt. Um die **Kapungsgrenze** (§ 558 Abs. 3 BGB, Mieterhöhung von maximal 20 % innerhalb von 3 Jahren; 15 % in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) zu berechnen, ist die **vereinbarte Miete** und nicht die geminderte Miete heranzuziehen (BGH, Urteil v. 17.4.2019, VIII ZR 33/18). Aufgrund der Mieterhöhung ist keine geringere Miete zu zahlen, sondern eine geringere Miete ist ggf. aufgrund der Minderung wegen eines vorliegenden Mietmangels zu begleichen. Die Minderung durch einen Mietmangel kann auch unabhängig von einer Mieterhöhung geltend gemacht werden.

## IMPRESSUM

### Der VermieterBrief

Copyright © 2020  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Sandra Dittert,  
Jörg Frey, Birte Hackenjós,  
Dominik Hartmann, Markus  
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

