



Fragen an die Expertin

Justiziarin Andrea Schannath gibt Antwort

Nicht alle Kosten für Hausmeister sind umlagefähig

Herr Dr. P. aus Hamburg:

„Ich habe gerade die Nebenkostenabrechnung für meine Praxisräume erhalten. Zwar sind in meinem Mietvertrag die Hausmeisterkosten als Mietnebenkosten aufgeführt, aber muss ich für alle Tätigkeiten des Hausmeisters zahlen? Ich weiß, dass der Hausmeister auch kleine Reparaturen am Haus durchführt.“

Frau Schannath:

„Vermieter können die Kosten für einen Hausmeister auf ihre Mieter umlegen. Allerdings dürfen nicht alle Ausgaben für Hausmeistertätigkeiten über die Betriebskosten abgerechnet werden. Zu den Hausmeisterkosten zählen die Lohnkosten, Lohnnebenkosten und ein pauschaler Lohnsteuerbetrag. Außerdem können die Kosten für eine Vertretung oder bei Urlaub und Krankheit umgelegt werden. Zu den typischen Aufgaben des Hausmeisters

gehören die Reinigung des Treppenhauses, das Bedienen der Zentralheizung, die Gartenpflege und Schneefegen. Gehen die Tätigkeiten des Hausmeisters aber darüber hinaus, führt er also Reparaturen im Haus durch oder übernimmt Verwaltungsarbeiten, müssen bei der Betriebskostenabrechnung entsprechende Abzüge von den Hausmeisterkosten gemacht werden. Auch eine Pauschale für die Notdienstbereitschaft des Hausmeisters ist nicht umlagefähig. Sie gehört nach einer Ent-

scheidung des Bundesgerichtshofs vom 18.12.2019 (Az.: VIII ZR 62/19) zu den Verwaltungsausgaben. In der Betriebskostenabrechnung muss der Vermieter zwar nicht aufführen, in welcher Höhe er nicht umlagefähige Kosten abgezogen hat. Ist etwas unklar, kann der Mieter nachfragen und die Belege einsehen. Zweifelt ein Mieter die Abrechnung an, muss die Aufteilung der Kosten vom Vermieter erläutert werden. Sie müssen also nicht alle Kosten des Hausmeisters tragen.“

Keine Abmahnung ohne Warnfunktion

Frau Dr. U. aus Berlin:

„Ich habe eine Mitarbeiterin abgemahnt, weil ich der Meinung bin, dass sie bei der Abrechnung Fehler gemacht hat. Ich habe zwar nicht angedroht, dass ich sie kündigen werde, wenn sie ihre Fehler wiederholt, die Abmahnung ist aber doch dennoch gültig, oder?“

Frau Schannath:

„Leider nein, so hat auch das Landesarbeitsgericht Mecklenburg-Vorpommern am 11.02.2020 (Az.: 2 Sa 133/19) entschieden. Eine Abmahnung für Beschäftigte muss bestimmte Bedingungen erfüllen, damit sie überhaupt gültig ist. Ein Fehlverhalten muss der Arbeitgeber im Zweifel genau beweisen, so die Richter. Auch muss die Abmahnung klar zum Ausdruck bringen, dass das abgemahnte Verhalten im Wiederholungsfall zur Kündigung führen kann. Fehlt diese Warnfunktion sind die vorgeschriebenen Voraussetzungen für eine Abmahnung nicht erfüllt. Die Mitarbeiterin hat einen Anspruch auf Entfernung der Abmahnung aus den Personalakten.“

Befristeter Arbeitsvertrag mit Weiterbildungsassistenten

Herr Dr. Z. aus München:

„Ich möchte einen Weiterbildungsassistenten einstellen, der noch zwei Jahre Weiterbildung bis zum Abschluss seines Facharztes benötigt. Muss ich ein Datum für die Befristung im Vertrag angeben, oder kann ich schreiben, dass der Vertrag mit Bestehen der Facharztprüfung endet?“

Frau Schannath:

„Das Landesarbeitsgericht Nürnberg hat am 31.01.2020 (Az.: 4 Sa 179/19) entschieden, dass ein unbefristetes Arbeitsverhältnis begründet wird, wenn keine kalendermäßige Befristung, sondern eine vom Bestehen der Facharztprüfung abhängige Zweckbefristung vereinbart wird. Sie müssen also eine konkrete Angabe des Beendigungsdatums im Arbeitsvertrag festlegen. Sinnvoll ist die Angabe eines Kalenderdatums, also z.B. der 31.10.2022.“



Andrea Schannath

Justiziarin des Virchowbundes, Verband der niedergelassenen Ärzte Deutschlands, der seit über 60 Jahren kompetenten Arzt-Service bietet, beantwortet auf dieser Seite für „der niedergelassene arzt“ die interessantesten Fragen, die im Rahmen ihrer Beratungstätigkeit an sie herangetragen werden. Haben auch Sie Fragen an Andrea Schannath? Mitglieder des Virchowbundes erreichen sie montags bis donnerstags jeweils von 9 bis 16 Uhr und freitags von 9 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer (030) 28 87 74 125.