▶ Mietrecht

Was Vermieter bei den Betriebskosten berücksichtigen können

| Die Kosten der Anmietung eines Rauchmelders sind nicht als Betriebskosten auf den Wohnraummieter abwälzbar, die Kosten für dessen Wartung hingegen schon. Auch die Kosten des sog. Müll- oder Behältermanagements sind als Kosten der Müllentsorgung umlagefähig. |

Das LG Berlin (8.4.21, 67 S 335/20, Abruf-Nr. 226325) musste über die Rückforderung von Nebenkostenzahlungen in Höhe von 21,68 EUR für die Anmietung (13,66 EUR) und Wartung von Rauchmeldern (8,02 EUR), von 8,23 EUR für die Sperrmüllbeseitigung und 12,09 EUR für das Abfall- und Wertstoffbehältermanagement entscheiden. Bis auf die Kosten der Anmietung der Rauchmelder haben sie die Klage abgewiesen, zugleich aber weitgehend die Revision zugelassen, die jedoch nicht eingelegt wurde.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 226325

MERKE | Nachdem inzwischen eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Anschaffung und Installation von Rauchmeldern besteht, wird abzuwarten bleiben, ob die Rechtsprechung auch diesbezüglich wirklich restriktiv bleibt. Da weiterhin eine höchstrichterliche Klärung aussteht, besteht (noch) kein Anlass, auf die Geltendmachung der Kosten zu verzichten.

BGH-Entscheidung steht noch aus

▶ Mietrecht

Kein fiktiver Ersatzanspruch bei belassenen Einbauten

| Sieht der Vermieter davon ab, gegen seinen Willen zurückgelassene Einbauten des scheidenden Wohnungsmieters auszubauen und vermietet die Wohnung mitsamt den Einbauten an einen Nachmieter, steht ihm nach §§ 280, 249 BGB gegen den scheidenden Wohnungsmieter nicht ohne Weiteres ein Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der fiktiven Rückbaukosten zu. |

Im Fall des LG Berlin (21.6.21, 64 S 219/20, Abruf-Nr. 224220) ging es um einen zurückgelassenen Badewannenglasaufsatz, einen Einbauschrank und einen verlegten Laminatboden. Das LG ist der Ansicht, dass ein Interesse des Vermieters, die Einbauten bis zum Ablauf ihrer Lebensdauer zu nutzen, gegenüber dem scheidenden Mieter aber die Kosten ihrer erst dann beabsichtigten Entfernung als Schaden zu liquidieren, nicht schützenswert sei.

IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 224220

Das LG schließt damit an eine Rechtsprechung des BGH (5.3.14, VIII ZR 205/13, Abruf-Nr. 140857, vgl. hierzu auch Wetekamp, MK 20, 227) an. Der Vermieter ist also gehalten, sich mit der Beendigung des Mietverhältnisses zu entscheiden.

INFORMATION
Beitrag in MK 20, 227 veröffentlicht

MERKE | So hatte schon das AG entschieden. Auf den nach § 522 Abs. 2 ZPO erteilten Hinweis des LG wurde die Berufung zurückgenommen.