

► Mietnebenkosten

Umlagefähigkeit von Kosten für Sicherheitsdienst

| Kosten für einen Wach- und Sicherheitsdienst sind keine umlagefähigen Nebenkosten, wenn der Dienst hauptsächlich Tätigkeiten entfaltet, die auf die öffentlich zugänglichen Flächen einer Wohnanlage entfallen (LG München I 17.4.19, 14 S 15269/18, Abruf-Nr. 213589). |

Im zu entscheidenden Berufungsverfahren stritten die Parteien über die Umlagefähigkeit der Kosten für einen 24-Stunden-Wach- und Sicherheitsdienst, der überwiegend zum Schutz der parkähnlichen, für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmete Wohnanlage tätig wurde. Diesen Kosten fehlte es nach Auffassung des LG an dem nötigen Bezug zur Mietsache, auch wenn einzelne Tätigkeiten (wie Treppenhauskontrolle) den Mietern zugutekamen.

WEITERFÜHRENDER HINWEIS

- Vgl. BGH 10.2.16, VIII ZR 33/15, wonach schon das Merkmal des „bestimmungsgemäßen Gebrauchs“ und damit auch die Umlagefähigkeit entfällt, wenn der Vermieter die zu kontrollierenden Flächen für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet hat.

► Mieterhöhung

Mieterhöhungserklärung kann insgesamt unwirksam sein

| Wenn ein Vermieter und die mit den Modernisierungsmaßnahmen beauftragten Unternehmen kollusiv zusammenarbeiten, um ihren Gewinn zu maximieren und dabei die besondere Situation des Mieters auszunutzen, schuldet der Mieter keine Mieterhöhungsbeträge, weil dann die gesamte Mieterhöhungserklärung wegen Verstoßes gegen die guten Sitten gemäß §§ 138, 142 BGB unwirksam ist (LG Berlin 6.8.19, 67 S 342/18 (Berufungsrücknahme nach Hinweis gemäß § 522 Abs. 2 BGB), Abruf-Nr. 213590). |

Nach dem LG Berlin kommt es unter diesen Umständen nicht darauf an, ob die Kosten in Bezug auf alle Maßnahmen unbillig und überhöht oder in Bezug auf einen Teil der Maßnahmen gerechtfertigt waren. Ob dies auch für versehentlich aufgenommene überhöhte Kosten gilt, hat das LG hingegen offengelassen.

► Betriebskosten

Kosten für Überprüfung der Mülltrennung sind umlagefähig

| Wird in einer Wohnanlage fehlerhaft Müll getrennt und werden dem Vermieter daher erhöhte Müllbeseitigungskosten für das Prüfen der Mülltrennung und das Nachsortieren berechnet, kann er auch diese als Betriebskosten auf die Mieter umlegen (AG Frankenthal 15.2.19, 3a C 288/18, Abruf-Nr. 213591). |

Dies gebiete nach Ansicht des AG Frankenthal die Zuordnung nach Risikosphären. Ein Ergebnis, wonach der Vermieter für pflichtwidriges Verhalten der Mieter hafte, sei im Ergebnis nicht sachgerecht, zumindest dann nicht – wenn wie im zu entscheidenden Fall – der Vermieter hinreichende Bemühungen entfaltet hat, um eine bessere Mülltrennung zu erreichen (Informationen an die Mieter).



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 213589

Kein ausreichender
Bezug zur Mietsache



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 213590

Keine Mieterhöhung
bei Verstoß gegen
die guten Sitten



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 213591

Falsch sortierter
Müll kann Betriebs-
kosten erhöhen