

MIETRECHT UND WEG

WEG

Keine pauschale Gebühr für Hausgeldklagen des Verwalters

| Der Beschluss einer Eigentümergemeinschaft, wonach der Verwalter für den Fall einer Hausgeldklage 200 EUR pauschal erhalten soll, ist unwirksam. |

Das hat das Landgericht (LG) Köln entschieden. Der Beschluss widerspricht nach Ansicht der Richter den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Sondervergütung ist zwar grundsätzlich zulässig. Ihre Höhe muss aber verhältnismäßig sein. Denn es kann nicht angehen, dass der Verwalter ggf. eine höhere Vergütung als der Rechtsanwalt nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) erhält. Entscheidend ist der tatsächliche Bearbeitungsaufwand.

QUELLE | LG Köln, Urteil vom 29.11.2018, 29 S 48/18, Abruf-Nr. 212559 unter www.iww.de.

MIETNEBENKOSTEN

Kosten für Sicherheitsdienst sind nur bedingt umlagefähig

| 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. |

Mit dieser Grundsatzaussage entschied das Landgericht (LG) München den Streit um eine Nebenkostenabrechnung zugunsten der Mieter. Hauptstreitpunkt in dem Verfahren war die Umlagefähigkeit der Kosten für einen 24-Stunden-Wach- und Sicherheitsdienst. Dieser wurde überwiegend zum Schutz der parkähnlichen, zur Nutzung der Öffentlichkeit gewidmeten Wohnanlage tätig. Diesen Kosten fehlte es nach Auffassung des Gerichts aber an dem nötigen Bezug zur Mietsache. Dabei sei unerheblich, dass einzelne Tätigkeiten (wie Treppenhauskontrolle) den Mietern zugutekamen.

QUELLE | LG München, Urteil vom 17.4.2019, 14 S 15269/18, Abruf-Nr. 213589 unter www.iww.de.

MIETNEBENKOSTEN

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. |

Dies gebiete nach Ansicht des Amtsgerichts 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).

QUELLE | Amtsgericht Frankenthal, Urteil vom 15.2.2019, 3a C 288/18, Abruf-Nr. 213591 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNGSRECHT

Bei massiver Lärmbelästigung und Bedrohung greift die fristlose Kündigung

| Stört der Mieter massiv den Hausfrieden, kann der Vermieter die Wohnung fristlos kündigen. |

Das musste sich ein Mieter vor dem Amtsgericht München sagen lassen. Er war von seinem Vermieter schriftlich abgemahnt worden, weil von ihm regelmäßig erhebliche Lärmbelästigungen ausgingen. Er hatte mehrfach alkoholisiert im Treppenhaus des Wohnhauses herumgeschrien. Mitbewohner hatte er als „Huren“ und „Polacken“ bezeichnet und gegen Wohnungstüren geschlagen. Kurze Zeit später war es zu erneuten Lärmbelästigungen durch den Mieter im Treppenhaus gekommen. Er hatte erneut betrunken herumgeschrien und Mitmieter in teils unverständlicher, aber bedrohlicher Art und Weise beschimpft. Da sich der Beklagte nicht beruhigen ließ, wurde die Polizei gerufen. Die hatte den Mieter schließlich mitgenommen. Der Vermieter hatte daraufhin das Mietverhältnis fristlos gekündigt und auf Räumung geklagt.

Im Beweistermin berichtete eine bereits ältere Nachbarin davon, dass der Beklagte im Treppenhaus herumgegrölt und andere Mieter als „Huren“ und „Nazis“ beschimpft und u.a. „die Polacken müssen raus“, „man muss alle erschießen“ und „es muss Ruhe herrschen“ geschrien habe. Zwei Nachbarinnen hätten versucht ihn zu besänftigen. Der Beklagte hätte sich erst nach Eintreffen der Polizei beruhigt. Aus Angst vor dem Beklagten bleibe man lieber in der Wohnung. Eine jüngere Nachbarin schilderte ähnliche Vorfälle. Sie habe zwar keine Angst vor dem Beklagten, könne aber die Sorgen der älteren Nachbarinnen verstehen.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München empfahl dem im ersten Termin deutlich alkoholisiert erschienenen Beklagten, einen Räumungsvergleich abzuschließen. Darin könne eine ausreichende Räumungsfrist vereinbart werden, um etwa über das Wohnungsamt eine Ersatzwohnung zu finden. Das lehnte der Beklagte jedoch ab.

Daraufhin verurteilte das Gericht den Beklagten, die Wohnung sofort zu räumen. Er habe den Hausfrieden nachhaltig gestört. Dem Vermieter könne daher unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis fortzusetzen. Der Beklagte habe den Hausfrieden vorliegend wiederholt in überaus massiver Weise gestört. Hiervon ist das Gericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme überzeugt.

Beide Zeuginnen hätten berichtet, dass insbesondere Lärmbelästigungen im Treppenhaus von dem dann meist betrunkenen Beklagten schon seit Jahren ausgehen. Diese seien in letzter Zeit intensiver geworden. Besonders nachhaltig und intensiv sei die Störung des Hausfriedens deshalb, weil der Beklagte auch Mitbewohner in erheblichem Maße sexistisch und rassistisch beleidigte. Auch habe er mehrfach an die Türen von Mitbewohnern geschlagen. Das Verhalten des Beklagten führe bereits so weit, dass ältere Mitbewohnerinnen aus Angst ihre Wohnung nicht mehr verlassen, wenn sich der Beklagte im Treppenhaus aufhält. Zugunsten des Beklagten könne allenfalls die lange Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigt werden, sowie der Zusammenhang mit einem schädlichen Alkoholgebrauch. Da der Beklagte aber kein Problembewusstsein habe und sein Verhalten nicht ändern wolle, überwiege das Interesse des Vermieters an einem sofortigen Ende des Mietverhältnisses das Interesse des Beklagten, das Mietverhältnis fortzuführen.

QUELLE | Amtsgericht München, Urteil vom 31.7.2019, 417 C 4799/19, Abruf-Nr. 214111 unter www.iww.de.