

## Das interessante Urteil

# Mülltrennung und 24-Stunden-Bewachungsdienst – Betriebskosten? Dr. Peter Hitpaß beschreibt beide Fälle



### Fall 1: Umlage von Kosten für Überprüfung von Mülltrennung als Betriebskosten möglich

Das **AG Frankenthal** hat mit Urteil vom 15. Februar 2019 (**Az. 3a C 288/18**) entschieden, dass die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig sind.

Zwischen den Parteien eines Mietvertrages war streitig, ob die Mieter die Kosten für die Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens des Mülls als Betriebskosten übernehmen müssten. Hintergrund dessen war, dass in der Wohnanlage fehlerhaft der Müll getrennt wurde und die Vermieterin dadurch erhöhte Müllbeseitigungskosten zu tragen hatte. Daraufhin erhoben die Mieter Klage gegen den Vermieter mit dem Ziel festzustellen, dass diese Kosten vom Vermieter getragen werden müssen und nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

### Das AG Frankenthal hat die Klage abgewiesen

Nach Auffassung des Gerichts stellen die Kosten für Überprüfung der Mülltrennung und des Nachsortierens Betriebskosten dar und sind damit von den Mietern zu tragen. Eine ordnungsgemäße Mülltrennung entspreche auch den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft und ein entsprechendes Verhalten unterstütze auch ihre Mietnutzung. Außerdem sei es nicht sachgerecht, wenn die Vermieterin für das pflichtwidrige Verhalten ihrer Mieter haften müsste. Schließlich habe die Vermieterin hinreichend Bemühungen entfaltet, um eine bessere Mülltrennung zu erreichen, etwa durch entsprechende Informationen der Mieter.

## Fall 2: Umlage der Kosten eines 24-Stunden-Bewachungsdienstes als Betriebskosten

Das LG München I hat mit Urteil vom 17. April 2019 (Az.: 14 S 15269/18) entschieden, dass es am Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache fehlt, wenn ein 24-Stunden Bewachungsdienst in weit überwiegenderem Maße Park- oder Gartenflächen schützen soll, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind und vom Mieter wie Dritten in gleichem Maße genutzt werden, mit der Folge, dass solche Kosten dann auch nicht anteilig auf den Wohnraumm Mieter umgelegt werden können.

Die Parteien eines Mietvertrags stritten sich über die Umlegbarkeit von Kosten eines 24-Stunden Wach- und Sicherheitsdienstes. Laut den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015 musste der Mieter die anteiligen Kosten übernehmen. Bei der Wohnanlage handelte es sich um eine für jedermann zugängliche parkähnliche Anlage.

Das erstinstanzlich zuständige AG München bejahte eine anteilige Umlegbarkeit der Sicherheitskosten auf den Mieter.

## Das LG München I hat die Entscheidung des Amtsgerichts aufgehoben.

Nach Auffassung des Gerichts stellen die Position Wach- und Sicherheitsdienst in den Betriebskostenabrechnungen keine umlagefähigen Nebenkosten dar, wenn es, wie hier, an dem erforderlichen Bezug zur Mietsache fehle. Dies sei hier aufgrund der Widmung der parkähnlichen Wohnanlage für die Nutzung der Öffentlichkeit der Fall. Zwar kämen auch einzelne Tätigkeiten des Wach- und Sicherheitsdienstes den Mietern zu Gute. Die hauptsächlichen Tätigkeiten würden aber auf die öffentlich zugänglichen Flächen der Wohnanlage fallen, daher überwiegen die Tätigkeiten des Sicherheitsdienstes zum Schutz des Eigentums des Vermieters und der Öffentlichkeit.

Quelle: JURIS Newsletter vom 18. Dezember 2019  
Dr. Peter Hitpaß, hitpass@vnw.de



**WIE ENTWICKELT SICH  
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten  
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

**JETZT ANFORDERN**