

Mit diesem Infoschreiben informieren wir unsere Kunden und Interessenten über ausgewählte Themen der Rechtsprechung.

Umlage von Nutzerwechselgebühren

Bisher ging man davon aus, dass bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung die Nutzerwechselkosten auf den Mieter umgelegt werden können. Die nachfolgenden Urteile klassifizieren diese nun als Verwaltungskosten und damit als nicht umlagefähig auf den Mieter.

AG Kassel, Urteil vom 08. Mai 2018 – 453 C 539/18:

Die Kosten für die sog. Nutzerwechselgebühr aufgrund einer Zwischenablesung können nicht formularvertraglich dem Wohnraummieter auferlegt werden. Es handelt sich nicht um Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten.

AG Münster, Urteil vom 12. September 2019 – 6 C 1738/19:

Bei Nutzerwechselgebühren handelt es sich nicht um Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten.

Unterlassung der Verwendung von Zwischenabrechnungsklauseln

Auch die o.g. Grundlage für die bisherige Umlage der NWK wurde gekippt:

LG Leipzig, Urteil vom 05. September 2019 – 08 O 1620/18:

1. Die Beklagte hat es zu unterlassen, in vorformulierten Wohnungsmietverträgen oder allgemeinen Mietbedingungen für Wohnungen die folgenden oder inhaltsgleichen Klauseln zu verwenden bzw. sich darauf zu berufen:
 - a) "Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter".
 - b) "Zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte durch das Unternehmen, das die Nebenkostenabrechnung erstellt, statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter."

Schätzung Betriebsstromkosten

Die Kosten des Betriebsstroms der Heizung werden häufig falsch ermittelt.

LG Rostock, Urteil vom 25. Oktober 2019 – 1 S 5/19:

1. Die Schätzung des Betriebsstroms der Heizung mit 4% des Gesamtstromverbrauchs ist unzulässig.
2. Grundlage der Schätzung können sein: Stromverbrauchswerte der angeschlossenen Geräte oder ein Bruchteil der Brennstoffkosten.

Umlage der Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern

Immer noch kontrovers diskutiert wird das Thema Umlage der Mietkosten von RWM. Nach mehreren Urteilen (LG Hagen u. LG Magdeburg), kam am 30.08.2019 ein weiteres Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf hinzu.

AG Düsseldorf, Urteil vom 30. August 2019 – 44 C 158/19:

1. Mietkosten treten bei dem Modell des Outsourcings an die Stelle von Anschaffungskosten (vgl. LG Hagen, Urt. v. 04.03.2016 - 1 S 198/15 - ZMR 2016, 701; a. A. LG Magdeburg, Urt. v. 14.07.2011 - 6 S 267/10 - ZMR 2011, 957).
2. Diese können grundsätzlich nur nach § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden.

Anmerkung: Umlage nach § 559 BGB setzt den Kauf der Geräte voraus. Kosten für Kauf und Installation können in Höhe von 8 % auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Anspruch auf Funkauslesung nach Beendigung des Abrechnungsvertrags

Folgender Beschluss des LG Mönchengladbach dürfte die Position des Anmieters (Vertragsnehmer) von Funk-Heizkostenverteilern (und demzufolge auch von allen anderen Funk-Messgeräten) stärken, wenn dieser den Abrechnungsvertrag mit dem Messdienst gekündigt hat und dieser eine Funk-Auslesung der Geräte durch den Einsatz von Verschlüsselungsmechanismen (proprietäre Funk-Systeme) für den Mieter der Geräte nicht ermöglicht.

LG Mönchengladbach, Beschluss vom 02. März 2020 – 4 S 147/19:

1. Die Vermietung von Funk-Heizkostenverteilern indiziert eine Vereinbarung über deren vertragsgemäßen Gebrauch (§ 536 Abs. 1 BGB) dahingehend, dass die vermieteten Verteiler auch tatsächlich per Funk ausgelesen werden können (entgegen LG Frankfurt, 3. Mai 2019, 2-16 S 163/18).
2. Der vertragsgemäße Gebrauch eines Funk-Heizkostenverteilers erstreckt sich darauf, dass dieser durch jedermann, der über einen passenden Empfänger verfügt und ohne Mitwirkung des Vermieters ausgelesen werden kann. Wenn der Vermieter die Verfügbarkeit einschränkt und nur sich selbst bzw. von ihm beauftragte Dienstleister technisch in die Lage versetzt, die Funk-Heizkostenverteiler auszulesen, führt dies mittelbar zu einer Funktionseinschränkung, die den Mieter in seinem mietvertraglichen Alleinnutzungsrecht der Mietsache verletzt.

Folgen der fehlenden Funkauslesbarkeit:

3. Die Höhe der Mietminderung ergibt sich aus dem Differenzbetrag der vereinbarten Miete und der Miete, die für die Anmietung von nicht funkgeeigneten Heizkostenverteilern anfallen würde.

Weitere Folge:

Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. 2 Nr. BGB nach vorheriger Abmahnung!