



DOORMANKOSTEN KÖNNEN ALS BETRIEBSKOSTEN ANGESETZT WERDEN

26.06.2007 Fachinformation

Soweit im Mietvertrag unter sonstige Betriebskosten genannt, sind Doormankosten in der Betriebskostenverordnung umlegbar. Das LG Berlin hat durch Urteil vom 4. Januar 2007, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2007, Seiten 656 f., entschieden, dass Doormankosten auch formularmäßig als sonstige Betriebskosten auf den Wohnraummieter abgewälzt werden können, wenn permanent die Gefahr bestehe, dass sich unbefugte Personen Zutritt zu dem Gebäude verschaffen können und der Doorman für die Entgegennahme von Postsendungen und Paketen, für die Wahrnehmung von Ableseterminen und die Aufbewahrung von Schlüsseln zur Verfügung stehe. Dem Vermieter stehe ein gewisser Entscheidungsspielraum zu, mit den Mietern entsprechende Kosten im Mietvertrag zu vereinbaren. Im vorliegenden Fall verlangten die Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückzahlung der Kautions und widersprachen der Verrechnung durch den Vermieter mit offenen Positionen aus der Nebenkostenabrechnung. Strittig war insbesondere, ob der Ansatz der Doormankosten in der Abrechnung zulässig war. Im Mietvertrag war in einer Anlage zu den einzelnen Betriebskosten ausdrücklich aufgenommen, dass vereinbart sei, dass die Kosten für den Doormanservice (Concierge / Bewachung) vom Mieter getragen und im Rahmen der Nebenkostenabrechnung vom Vermieter abgerechnet würden. Das AG Berlin hatte den Anspruch der Mieter auf Auskehr der Kautions in voller Höhe zurückgewiesen. Es hielt die Abrechnungen für die Nebenkosten aus den Jahren 2003 und 2004 für wirksam. Dies bestätigt das LG Berlin in dem Urteil vom 4. Januar 2007 und führt weiter aus, dass die Vermieterin berechtigt gewesen sei, die Kosten für den Doorman in der Abrechnung zu berücksichtigen. Sie seien wirksam unter der Position "sonstige Betriebskosten" vereinbart worden. Es handle sich eindeutig um Kosten, die der Vermieterin als Eigentümerin des Grundstücks durch die bestimmungsgemäße Verwendung des vermieteten Grundstücks laufend entstehen. Die Vermieterin hatte sich darauf berufen, dass sich die Wohnung der Mieter in einer Wohnanlage in Citylage und einem gehobenen Standard befinde. Der Doormanservice komme dem Sicherheitsbedürfnis der Mieter entgegen, indem der Zugang von unbefugten Personen in das Gebäude einer Kontrolle durch den Doorman unterliege. Die Existenz war für die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages auch nicht zu übersehen. Es handle sich um eine Dienstleistung der Vermieterin, die dem Sicherheitsbedürfnis der oftmals tagsüber nicht anwesenden Mieter entgegenkomme. Es handle sich um eine Wohnanlage mit insgesamt 112 Wohnungen. Bei Gebäuden mit einer hohen Anzahl von Wohnungen, deren Mieter tagsüber in der Überzahl wegen ihrer beruflichen Tätigkeit nicht zugegen seien, sei die Gefahr nicht von der Hand zu weisen, dass sich unbefugte Personen Zutritt zum Gebäude verschaffen und Wohnungseinbrüche begehen könnten. Es sei in einer Großstadt wie Berlin eine allgemein bekannte Tatsache, dass nicht nur in Einfamilienhäusern, sondern auch in Wohnungen eingebrochen werde. Es sei dem Vermieter deshalb nicht zu verwehren, wenn er in einem Mietvertrag einen solchen Doormanservice vereinbare. Im vorliegenden Fall befand sich die Wohnung der Kläger auf der Rückseite des Gebäudes des Berliner Verlages und sei von keiner Seite frei einsehbar. Wegen des Anlieferungsverkehrs des Verlages und anderen Gewerbes bestehe dort permanent die Gefahr, dass sich unbefugte Personen Zutritt zu dem Gebäude verschaffen könnten. Der Mieter könne sich nicht darauf berufen, dass die Erforderlichkeit eines Doormanservices in seiner Wohnanlage wegen des Pförtnerdienstes im Gebäude des Berliner Verlages entbehrlich sei. Der dortige Pförtnerdienst habe nicht die Aufgabe, sich um die Sicherheitsbelange der Mieter des Hauses zu kümmern. Weiter führt das LG Berlin unter Bezugnahme auf die BGH Entscheidung vom 5. April 2005 (VIII ZR 78/04) aus, dass dem Vermieter bei der Frage der

Zulässigkeit eines Doormanservices ein gewisser Entscheidungsspielraum eingeräumt werden müsse. Es könne nicht darauf ankommen, im Nachhinein, etwa durch Kriminalstatistiken, zu überprüfen, ob bei dem ein oder anderen Objekt in einer bestimmten Wohnlage ein erhöhtes, durchschnittliches oder unterdurchschnittliches Einbruchsrisiko bestehe. Dem Vermieter müsse es gestattet sein, einen solchen Dienst anzubieten, wenn er dafür vernünftige und nachvollziehbare Gründe anführen könne. Des Weiteren hatte der Vermieter hier dargelegt, dass der Doorman ferner noch für die Entgegennahme von Postsendungen und Paketen, für die Wahrnehmung von Ableseterminen und die Aufbewahrung von Schlüsseln zur Verfügung stehe. Auch insofern handele es sich um Dienstleistungen, die für einen tagsüber nicht anwesenden Mieter angenehm seien. Es komme insofern nicht darauf an, ob die Mieter im konkreten Fall die genannten Dienstleistungen des Doormanns in Anspruch genommen hätten.

<https://bbu.de/beitraege/doormankosten-koennen-als-betriebskosten-angesetzt-werden>