



Umlagefähigkeit von Müllmanagementkosten im Wohnraummietverhältnis

22.11.2022 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 5. Oktober 2022, Az.: VIII ZR 117/21, entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben der Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgte Nachsortierung von Hand im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV umlegbare Betriebskosten sind.

Tatbestand

Im zu entscheidenden Fall sind die Kläger Mieter einer in Berlin gelegenen, ehemals preisgebundenen Wohnung einer größeren Wohnimmobiliengesellschaft. Die Parteien streiten darüber, ob die Kläger verpflichtet sind, die Kosten für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen.

Unter anderem ist im Mietvertrag folgende Regelung enthalten:

„Der Mieter hat alle Betriebskosten im Sinne des § 19 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) zu tragen. Hierauf werden u. a. Vorauszahlungen erhoben für

Allgemeine Betriebskosten (kalte Betriebskosten), insbesondere:

...

f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)

...“

Die Beklagte beauftragte einen externen Dienstleister mit der Erbringung eines sog. Behältermanagements, in dessen Rahmen der Restmüll der Mieter auf fehlerhafte Mülltrennung überprüft und ggf. von Hand nachsortiert wird. Die Betriebskostenabrechnung der Beklagten wies jeweils anteilig nach der Wohnfläche auf die Mieter umgelegte Kosten für das Behältermanagement aus. Die Kläger widersprachen der Betriebskostenabrechnung fristgerecht.

Urteilsgründe

Der BGH hat ausgeführt, dass die Betriebskostenabrechnung formell und materiell ordnungsgemäß und die darauf bezogene Zahlung der Kläger daher nicht ohne rechtlichen Grund erfolgt ist. Es hat ausgeführt, dass es sich bei den Kosten für das Behältermanagement um nach § 2 Nr. 8 BetrKV i. V. m. Anlage 4 Nr. 1 f. des Mietvertrags wirksam umgelegte Kosten der Müllbeseitigung handelt. Die Aufzählung in Nr. 2 Nr. 8 BetrKV sei nur beispielhaft und nicht abschließend.

Die für das Müllmanagement anfallenden Kosten seien auch keine der Umlage entzogenen Verwaltungskosten, da es sich nicht um die kaufmännische und rechtliche Verwaltung des Gebäudes mit dem Zweck, Wert und Rentabilität der Immobilie zu erhalten, gehe. Es handele sich vielmehr bei dem Müllmanagement um eine vorrangig dem gesamtgesellschaftlichen Interesse dienende Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Verhalten der Mieter bei der Mülltrennung.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sei auch nicht dadurch verletzt, dass mit der Beauftragung eines externen Dienstleisters für das Behältermanagement entsprechende Kosten entstanden sind. Die insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Kläger hätten nicht dargetan und unter Beweis gestellt, dass gleichwertige und der Beklagten

zumutbare Leistungen der Vermeidung von Unzuträglichkeiten bei der Müllbeseitigung nach den örtlichen Gegebenheiten zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären.

Der BGH begründet ausführlich die Berechtigung der Umlage des Müllmanagements, sodass auf die einzelnen Ausführungen der Urteilsgründe verwiesen wird.

Anmerkung des BBU

Bisher gab es immer wieder unterschiedliche Entscheidungen der Gerichte zum Thema Umlage von Müllmanagementkosten, sodass durch die Entscheidung des BGH nun Rechtssicherheit eingetreten ist und die Kosten umgelegt werden können, wenn die Voraussetzungen, die im Urteil ausführlich benannt sind, eingehalten sind.

Download: BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022, Az.: VIII ZR 117/21

Downloads

12-22_umlagefaehigkeit_von_muellmanagementkosten_im_wohnraummietverhaeltnis_anlage	749.41 KB PDF
--	------------------

<https://bbu.de/beitraege/umlagefaehigkeit-von-muellmanagementkosten-im-wohnraummietverhaeltnis>