



Müllschleuse: Verursachungsgerechte Betriebskostenabrechnung

05.08.2016 Fachinformation

Der BGH hat mit Urteil vom 6. April 2016 (Az.: VIII ZR 78/15, NJW 2016/713 f.) entschieden, dass § 556 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 1 BGB es gestattet, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100 Prozent nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage der Betriebskosten einzubeziehen. Von daher darf bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge berücksichtigt werden.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall waren die Kläger Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Beklagte hatte im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperioden 2010 und 2011 die Kosten für die Entsorgung des Restmülls anhand der Verursachung einer Mindestmüllmenge im jeweiligen Mieterhaushalt berechnet. Ursprünglich war im Mietvertrag vereinbart worden, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche abgerechnet werden. Im Jahr 2007 änderte die Beklagte dies für 2008 dahingehend, dass 30 Prozent nach der Wohnfläche und 70 Prozent nach dem erfassten Volumen abgerechnet werden. Zur Erfassung des Volumens und Bedienung der für den Restmüll eingerichteten Abfallschleuse erhielt jede Wohnungseinheit einen Transponder oder Identchip.

In der darauffolgenden Zeit ergab sich, dass die Abfallschleuse nicht von allen Haushalten genutzt wurde; die gemeindliche Abfallsatzung sah jedoch ein zu bezahlendes Mindestvorhaltevolumen vor. Daraufhin erklärte die Beklagte, dass sie für den Restmüll ab 2010 eine Mindestmenge in Ansatz bringe, allerdings der bisherige Verteilerschlüssel beibehalten werden, wonach die Umlage weiterhin zu 70 Prozent nach individueller Verursachung (unter Berücksichtigung der Mindestmenge) und zu 30 Prozent nach der Wohnfläche erfolge. Dies hielten die Kläger nicht für zulässig.

Angemessene Mindestmenge durfte berücksichtigt werden

Der BGH hat entschieden, dass § 556 a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 1 BGB bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung eine angemessene Mindestmenge bei der Verursachung von Restmüll berücksichtigen darf. § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB besagt, dass die Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen sind, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Nach der Formulierung muss der Abrechnung somit ein Maßstab zugrunde liegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der Verursachung Rechnung trägt, d. h. angemessen berücksichtigt.

§ 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB eröffnet Ermessensspielraum

Nach Auffassung des Gerichtes eröffnet die Regelung bei erfasster Verursachung oder erfasstem Verbrauch einen gewissen Spielraum für die konkrete Ausgestaltung der Umlage verbrauchs- und verursachungsabhängiger Betriebskosten. Das Gesetz lässt es zu einem zu, solche Betriebskosten zu 100 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, aber

auch nicht zu 100 Prozent nach erfasstem Verbrauch bzw. erfasster Verursachung, aber erlaubt es auch, bei solchen Betriebskosten in gewissem Umfang verbrauchs- oder verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage einzubeziehen.

Aufgrund dieser Grundsätze war der Ansatz einer angemessenen Mindestmenge bei der Umlage der Kosten des verursachten Restmülls nicht zu beanstanden. Der eingeräumte Spielraum wurde dadurch nicht überschritten. § 556 a Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, eine verursachungsgerechte Abrechnung auch unter Berücksichtigung eines Festanteils vorzunehmen, denn diese Bestimmung berechtigt den Vermieter die Betriebskosten ganz oder teilweise nach einem Maßstab umzulegen, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Aus der Begrifflichkeit „teilweise“ folgt nach Auffassung des Gerichtes, dass der kombinierte Ansatz einer festen Mindestmüllmenge bei der Kostenumlage zulässig ist.

Änderung des Abrechnungsmaßstabes darf mehrfach ausgeübt werden

Das Gericht hat auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einer Umlage der Kosten der Müllbeseitigung unter Berücksichtigung einer Mindestmüllmenge nicht entgegenstehe, dass die Beklagte bereits im Jahr 2007 zunächst ab 2008 eine verbrauchsunabhängige Umlage ohne Ansatz einer Mindestmüllmenge bestimmt hatte. Die Ausübung des Bestimmungsrechts ist nicht nur einmal möglich. Sie wirkt zwar nur für die Zukunft (§ 556 a Abs. 2 Satz 1 BGB) und ist nur vor Beginn des Abrechnungszeitraums zulässig. Das schließt jedoch nicht aus, dass das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut ausgeübt wird.

Dies ist nach Auffassung des Gerichtes auch sachgerecht, da die Überprüfung, ob der gewählte Maßstab noch dem Gerechtigkeitsgebot entspricht, von den tatsächlichen Gegebenheiten abhängt und nach Ablauf der Abrechnungsperiode, u. a. korrekturbedürftig sein kann.

Hinweis des BBU

Wichtige Erkenntnisse aus diesem Urteil sind, dass auch bei verursachungsabhängigen Betriebskosten verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage einbezogen werden können, wenn dies der Billigkeit entspricht und dass das Änderungsrecht zur Veränderung des Abrechnungsmaßstabes auch erneut für zukünftige Abrechnungszeiträume ausgeübt werden kann.

Download: BGH Urteil vom 6. April 2016

Downloads

10-16_bk_muellschleuse_anlage_urteil	56.49 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/muellschleuse-verursachungsgerechte-betriebskostenabrechnung>