WEGNEWS
NOVEMBER 2022

HEMRICH

›› Mietrecht‹‹ von Massimo Füllbeck [375]

Externer Dienstleister für Mülltrennung – umlagefähig?

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

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

Der Fall:
Die Kläger sind Mieter einer Wohnung in Berlin. Die Parteien streiten im Revisionsverfahren noch darüber, ob die klagenden Mieter verpflichtet sind, anteilig die Kosten für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich des Nachsortierens durch einen externen Dienstleister als Betriebskosten zu tragen.

Im Mietvertrag findet sich hierzu folgende Regelung:

„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: f) Müllbeseitigung (§ 2 Nr. 8 BetrKV).

Das Problem:
Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob die Kosten eines externen Dienstleisters zur Kontrolle der Restmüllbehälter etc. umlagefähige Kosten darstellen.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der BGH bestätigt, dass die Beklagte (Vermieter) die von ihr in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2018 mit der Bezeichnung „Behältermanagement“ entsprechend dem vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel angesetzten Kosten in Höhe von 12,09 € verlangen kann, weil sie diese wirksam auf die Kläger umgelegt und durch die kostenpflichtige Beauftragung eines externen Dienstleisters mit den zugrundeliegenden Tätigkeiten nicht gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verstoßen hat.

Die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten des externen Dienstleisters sind nach den Feststellungen des Landgerichtes (allein) für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter der Liegenschaft auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand angefallen.

Diese Kosten sind grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB, § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV. Sie entstehen der Beklagten als Grundstückseigentümerin regelmäßig wiederkehrend durch die Mietnutzung des Grundstücks und sind insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen (vgl. zur Abgrenzung Senatsurteil vom 18. Dezember 2019 - VIII ZR 62/19, NZM 2020, 457 Rn. 13 ff.).

Praxis-Tipp:
Im Verfahren stellte der BGH auch klar, dass es nicht darauf ankomme, dass die Beauftragung des externen Dienstleisters durch das fehlerhafte Verhalten anderer Mieter bei der Mülltrennung erfolgte.

Der durch das vorgenannte Merkmal beschriebene erforderliche Bezug der Kosten zur Mietsache besteht nach der Senatsrechtsprechung unabhängig davon, ob die von dem Vermieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks vorgenommene Maßnahme der Müllbeseitigung auch durch den auf Zahlung von Betriebskosten in Anspruch genommenen Mieter oder allein durch andere Mieter oder Dritte veranlasst wurde und ob deren Verhalten als vertrags- oder rechtswidrig einzuordnen ist (Rn. 25/26).■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ