

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [390]

Müllmanagementsystem: Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots?

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

BGH, Urteil vom 25.1.2023 – VIII ZR 95/20

Der Fall:

2010 beauftragte die Vermieterin ein externes Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen im Rahmen eines sog. Müllmanagementsystems, das u. a. die Nachsortierung des Abfalls (u.a. die Aus-sortierung von mit dem „grünen Punkt“ versehenem Abfall), den Betrieb eines die Restabfallmenge pro Haushalt erfassenden Chipsystems, die Reinigung der Mülltonnenstandplätze und die Entfernung von Beistellungen umfasste.

Die von der Vermieterin mit den klagenden Mietern nach Abschluss dieses Dienstleistungsvertrags geschlossenen Form-larmietverträge enthalten übereinstimmend eine Regelung, wonach die Kosten für die Abfallentsorgung sowohl nach der

Quadratmeterzahl als auch dem individuellen Verbrauch je Wohneinheit unter Berücksichtigung einer wöchentlichen Mindestmenge von 20 Litern Restmüll für jeden Haushalt in Anlehnung an die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Düsseldorf auf die Mieter umgelegt werden sollen.

Das Problem:

Dürfen die Kosten für das Müllmanagement als Betriebskosten im Rahmen der Mietverhältnisse auf Mieter umgelegt werden? Bestehen Rückzahlungsansprüche der bezogen auf das Müllmanagement für die Jahre 2016 bis 2018 abgerechneten Kosten?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Vermieterin kann nach den zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen die im Streit stehenden Kosten für das Müllmanagement grundsätzlich als Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB und dem Betriebskostenkatalog - hier: § 2 Nr. 8 - gemäß der dazu erlassenen BetriebskostenVO vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) auf die Mieter umlegen. Die Kosten für die von der externen Dienstleisterin darüber hinaus vorgenommene Reinigung der Mülltonnenstandplätze sind ebenfalls umlagefähig, wobei dahingestellt bleiben kann, ob es sich hierbei um Kosten nach § 2 Nr. 9 oder Nr. 10 Betriebskosten-VO handelt.

Die Vermieterin trifft gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 BGB gegenüber ihren Mietern die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesen zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (Wirtschaftlichkeitsgrundsatz).

Da der Mieter seinen Anspruch auf eine - einheitlich zu betrachtende - vermeintliche Pflichtverletzung der Vermieterin stützt, trägt er für deren Vorliegen insgesamt die Darlegungs- und Beweislast. Genau dies ergibt sich aus dem allgemeinen zivilprozessualen Grundsatz, wonach jede Partei die für sie günstigen Tatsachen darzulegen und zu beweisen hat.

Praxis-Tipp:

Das Nachsortieren des Mülls dient oft auch der Vorbeugung und Verhinderung von zum Teil bußgeldbewehrten Fehlfüllungen der Abfallbehälter.

Hierdurch lässt sich auch bei Nichtaus-schöpfen der Maximalbefüllung der Müllgefäße die Beauftragung eines Müllmanagementsystems rechtfertigen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht