



» Mietrecht « von Massimo Füllbeck

## Umlage von Müllkosten – Ansatz von Mindestmengen zulässig?

§ 556a Abs.1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100% nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage der Betriebskosten einzubeziehen (Fortführung von BGH, Urt. v. 06. Oktober 2010 – VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645). Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann.

BGH, Urt. v. 06.04.2016 VIII ZR 78/15

### Der Fall:

Die Vermieterin eines Hauses hatte die Restmüllbehälter mit einer Abfallschleuse umrüsten lassen, damit zukünftig der tatsächliche Müllverbrauch jeder Wohnungseinheit erfasst werden kann. Hierzu erhielt jede Wohneinheit einen Transponder.

Mit Schreiben vom 12.11.2007 teilte die Vermieterin dem Mieter mit, dass die Müllbeseitigungskosten ab dem Jahre 2008 nicht mehr nach Wohnfläche, sondern zu 30% nach der Wohnfläche und 70% nach dem erfassten Müllverbrauch abgerechnet werden.

Da sich in der Folgezeit nicht alle Wohnungseinheiten an dem Verfahren beteiligt haben, die Abfallsatzung allerdings ein zu bezahlendes Mindestvolumen vorsieht,

änderte die Vermieterin die Kostenverteilung mit Schreiben vom 16.12.2009 erneut, wie folgt:

Die Verteilung der Müllbeseitigungskosten erfolgt weiterhin zu 30% nach Wohnfläche und 70% nach dem erfassten Müllverbrauch – unter Berücksichtigung einer Mindestmenge gemäß Vorgabe der Abfallsatzung.

Der Mieter ist mit der Ansetzung der Mindestmenge nicht einverstanden, da er nach seiner Berechnung bei einer 100% Verbrauchsumlage weniger zahlen müsse als nach dem Ansatz der Mindestmenge. Für die Jahre 2010 und 2011 ging es um einen Gesamtbetrag von 75,94€.

### Das Problem:

Nach dem Inhalt des Gesetzes ist der Vermieter berechtigt, Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt (§ 556a BGB).

Da die Vermieterin neben dem Verbrauch einen festen Anteil bei den Müllentsorgungskosten berücksichtigt hatte, musste der BGH entscheiden, ob das Gesetz diese Kombination überhaupt zulässt. Darüber hinaus hat die Vermieterin in kurzen Abständen den Verteilerschlüssel mehrfach geändert.

### Die Entscheidung des BGH:

Der BGH gibt der Vermieterin Recht. Die Vermieterin hatte bei der Festlegung des Kostenverteilerschlüssels einen gewissen Spielraum.

Der Spielraum ist nicht überschritten, wenn – wie hier – eine verursachungs-

gerechte Abrechnung unter Berücksichtigung eines Festanteils (Mindestmenge) vorgenommen wird.

Es kann zwar sein, dass einige Mieter durch diese Regelung benachteiligt werden, allerdings wird so verhindert, dass Mieter zur Einsparung von Abfallbeseitigungskosten den Abfall anderweitig entsorgen.

Auch eine mehrfache Änderung des Kostenverteilerschlüssels ist zulässig. Insbesondere dann, wenn die bisherige Kostenverteilung zu Ungerechtigkeiten führt und daher Korrekturbedarf besteht.

### Praxis-Tipp:

Grundsätzlich ist eine einseitige Änderung der Kostenverteilung nur bei verbrauchsabhängigen oder verursachungsorientierten Kosten möglich! Die Ankündigung einer Kostenverteilungsänderung muss schriftlich erfolgen und gilt nur für die Zukunft. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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