

Mehrkosten wegen unsachgemäßer Müllentsorgung sind von den Mietern zu tragen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Frankenthal (AG Frankenthal) vom 15.02.2019, 3a C 288/18

I.

Die Müllentsorgung gehört zu den von den Mietern zu übernehmenden Betriebskosten (siehe § 2 Nr. 8 Betriebskostenverordnung (BetrKV)). Die Entscheidung des AG Frankenthal beschäftigt sich mit der Frage, wer für Mehrkosten aufkommen muss, wenn Müll nicht ordnungsgemäß entsorgt wird und deswegen beim Vermieter Mehrkosten anfallen.

II.

Die Parteien sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Beklagte erteilte den Klägern für das Abrechnungsjahr 2017 die Nebenkostenabrechnung. Unter anderem sind in dieser Abrechnung Müllentsorgungskosten in Höhe von EUR 340,82 enthalten. Diese fielen an, weil die Entsorgungsbetriebe wegen nicht ordnungsgemäßer Mülltrennung der Beklagten Mehrkosten auferlegten. Die Kläger haben die gesamten Betriebskostennachforderungen erstattet und verlangen nun Rückzahlung der Mehrkosten für die unsachgemäße Müllentsorgung.

Das AG Frankenthal hat die Klage zurückgewiesen. Soweit (einzelne) Mieter Müll nicht ordnungsgemäß trennten bzw. Sperrmüll illegal auf Gemeinschaftsflächen ablagerten, falle dies in die Risikosphäre der Mietergemeinschaft insgesamt und sei daher von allen Mietern gemeinsam im Rahmen der Nebenkosten zu tragen.

III.

1.

Die Müllentsorgung gehört zu den Betriebskosten (s. 2 Nr. 8 BetrKV). In Deutschland gehört aber zur Müllentsorgung, dass Müll in die richtigen Müllbehälter sortiert wird. Es ist z.B. unzulässig Plastikmüll in Biotonnen zu entsorgen. Nicht immer halten sich Mieter an diese notwendige Mülltrennung. Hierdurch können Mehrkosten anfallen. Ebenso ist es auch immer wieder anzutreffen, dass Mieter alte Möbel und ähnlichen Unrat auf Gemeinschaftsflächen abstellen. Auch hier ist dann der Vermieter gezwungen, diesen Unrat von den zuständigen Entsorgungsbetrieben als Sperrmüll abtransportieren zu lassen. Auch hierdurch entstehende Mehrkosten.

Es stellt sich dann die Frage, wer für diese Mehrkosten verantwortlich ist. Kann die einem bestimmten Mieter nachgewiesen werden, kommt ein Schadensersatzanspruch gegen diesen alleine in Betracht.

Oft ist aber nicht nachweisbar, welcher Mieter für die unzureichende Mülltrennung bzw. den Sperrmülleinsatz verantwortlich ist. Die Entscheidung des AG Frankenthal unterstreicht, dass die Mietergemeinschaft dafür verantwortlich ist und die Kosten nach dem geltenden Verteilerschlüssel auf alle Mieter umgelegt werden können.

2.

Die Entscheidung des AG Frankenthal weist aber auch darauf hin, dass der Vermieter wirtschaftlich zu handeln hat und er sich darum bemühen muss, die Wertstofftrennung einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass nicht die gesamten Mehrkosten umlegbar sind.

3.

Hält ein Mieter die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für zu hoch, hat er zwei Möglichkeiten: zum einen kann er die Zahlung insoweit verweigern. Dann läuft er aber Gefahr, dass der Vermieter ihn auf Zahlung des ausstehenden Betrages verklagt und der Mieter – sollten die

Gerichte seine Rechtsposition nicht teilen – die für die Klage angefallenen Verfahrenskosten tragen muss. Außerdem läuft der Mieter Gefahr, dass er vom Vermieter abgemahnt wird bzw. sonstige mietrechtliche Schritte vom Vermieter unternommen werden.

Und dies zu vermeiden, kann der Mieter alternativ zunächst den bestrittenen Betrag zahlen und diesen dann später zurückverlangen. Für Mieter die diesen Weg gehen wollen, ist es wichtig, bereits bei der Zahlung klarzustellen, dass eine Rückforderung geplant ist. Erfolgt die Zahlung vorbehaltlos besteht die Gefahr, dass die Klage auf Rückzahlung bereits mit dem Argument zurückgewiesen wird, der Mieter habe mit der vorbehaltlosen Zahlung auch die streitige Position akzeptiert und sei mit seinen Einwänden nunmehr ausgeschlossen.

IV.

Fallen Mehrkosten bei der Müllbeseitigung an, weil (einzelne) Mieter den Müll nicht ordnungsgemäß trennen bzw. unsachgemäß Sperrmüll entsorgen, ist dies grundsätzlich auf die gesamte Mietergemeinschaft umlegbar. Ist nachweislich ein einzelner Mieter dafür verantwortlich, kann es auch gerechtfertigt sein diesem allein die Mehrkosten aufzuerlegen. Hält der Mieter umgelegte Mehrkosten wegen unsachgemäßer Mehrkosten für unberechtigt, muss er überlegen, wie er hierauf reagieren will. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.