

Umlegbarkeit von Kosten für eine Sperrmüllbeseitigung und die Beseitigung von Bauschutt als Betriebskosten – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte (AG Berlin-Mitte) vom 14.01.2020, 151 C 89/18

I.

Der Streit über Nebenkostenabrechnungen gehört zu den Klassikern des Mietrechts. Die Entscheidung des AG Berlin-Mitte beschäftigt sich mit der Frage, ob die Kosten der Beseitigung von Sperrmüll oder von Bauschutt als Betriebskosten umlegbar sind.

II.

Der klagende Vermieter macht von den beklagten Mietern rückständige Miete geltend. Widerklagend haben die beklagten Mieter die Rückzahlung überzahlter Betriebskosten in Form von Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll und Hauswartkosten verlangt. Insoweit hat das AG Berlin-Mitte den Beklagten recht gegeben.

III.

1.

Mieter müssen in praktisch allen Mietverträgen nicht nur die Kaltmiete für die Nutzung des Mietobjektes entrichten. Vielmehr müssen sie auch die laufenden Kosten tragen, die für den Betrieb des Mietobjektes anfallen (zum Beispiel Heizkosten, Wasserkosten oder Strom).

Zu den von den Mietern zu tragenden Betriebskosten gehören aber nur solche Kosten, die regelmäßig anfallen. Einmalig anfallende Kosten sind keine Betriebskosten. Fallen Kosten zwar regelmäßig an, aber nicht jedes Jahr sind es ebenfalls Betriebskosten.

- Beispiel:
1. Vermieter V beauftragt den Gärtner G damit, dass dieser zweimal im Monat den Rasen mäht, Büsche zurechtschneidet und sonstige Gartenarbeiten vornimmt.
 2. Vermieter V beauftragt Gartenmeister G damit, einen nach einem Sturm halb umgeknickten Baum zu fällen.
 3. Vermieter V lässt alle 5 Jahre die Dichtigkeit von im Haus verlegten Gasleitungen überprüfen.

In Beispiel 1 fallen die Kosten für G regelmäßig an, sodass dies Betriebskosten sind. In Beispiel 2 fallen die Kosten nur einmalig an, sodass es sich nicht um Betriebskosten handelt. In Beispiel 3 sind die Kosten – auch wenn sie nur alle fünf Jahre anfallen – immer wiederkehrend und daher als Betriebskosten umlegbar.

2.

Für Kosten der Beseitigung von Sperrmüll ist ebenfalls entscheidend, ob diese regelmäßig anfallen oder nur einmalig. Dementsprechend sind Kosten für die Beseitigung von Sperrmüll nur umlegbar, wenn diese regelmäßig anfallen. Stellt z.B. der Vermieter einen Extraraum zur Verfügung, in dem Sperrmüll gelagert werden kann und dieser auch regelmäßig abgeholt wird, könnte dies in Betracht kommen.

Neben Sperrmüll können auch Kosten für die Beseitigung von Bauschutt anfallen. Hierbei handelt es sich in keinem Fall um Betriebskosten. Allenfalls können diese Kosten im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung abrechenbar sein.

3.

Die beklagten Mieter hatten auch Rückzahlung von auf sie entfallenden Hauswartkosten verlangt. Hauswartkosten sind grundsätzlich als Betriebskosten abrechenbar. Gerade bei Hausmeistern bzw. Hauswarten ist aber oftmals in der Praxis zu beobachten, dass diese auch Tätigkeiten ausüben, die eigentlich zur Verwaltung gehören. Oftmals sind es Hausmeister, die Interessenten leerstehende Wohnungen zeigen, und die Schlüsselübergabe vornehmen. Oftmals führen Hausmeister auch Reparaturarbeiten aus.

Entfallen auf die Kosten für Hausmeister auch solche Tätigkeiten, muss der Vermieter die Kosten bereinigen. Der Vermieter kann keine Kosten des Hausmeisters umlegen die auf Verwaltungs- oder Reparaturleistungen zurückzuführen sind. Auch Kosten die dadurch anfallen, dass Hausmeister Notfalleinsätze übernehmen, müssen abgezogen werden (vergleiche hierzu meinen Beitrag „X“).

Der Vermieter muss in der Lage sein, die Abzüge vorzunehmen bzw. zumindest dem Gericht Tatsachen mitteilen, die das Gericht in die Lage versetzen den Abzug zu schätzen. Im vorliegenden Fall war der Vermieter hierzu nicht in der Lage, deswegen hat das AG Berlin-Mitte den Vermieter dazu verurteilt, sämtliche Kosten die er für den Hausmeister angesetzt hatte an die beklagten Mieter zurückzuzahlen.

IV.

Ob im Einzelfall vom Vermieter die Nebenkostenabrechnung ordnungsgemäß aufgestellt worden ist kann streitig werden. Insbesondere kann streitig werden, ob in der Nebenkostenabrechnung angesetzte Kostenpositionen abgerechnet werden können bzw. von den angesetzten Gesamtkosten Abzüge gemacht werden müssen. Hier ist dann sorgfältige juristische Prüfung notwendig. 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.