

DIE EXPERTENRUNDE ZUM THEMA:

Kontrolle von Mülltrennung – Umlegbare Betriebskosten?

Frage: Herr M. aus Dornach möchte wissen: Leider halten sich meine Mieter nicht alle an die Vorgaben zur Mülltrennung. Wenn ich jemanden extern zur Kontrolle und ggfs. zum Nachsortieren beauftrage, kann ich dann die Kosten auf die Mieter umlegen?

Antwort: Ja, der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 05.10.2022 (VIII ZR 117/21) entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Müllbehälter eines Mietobjekts auf Einhaltung der kommunalen Vorgaben für die Mülltrennung auf die Mietparteien von Wohnraum als Betriebskosten umlegbar sind. Es handelt sich dabei um grundsätzlich auf den Mieter umlegbare Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs.1 S.2 BGB, § 1 Abs.1 S.1 BetrKV. Maßgeblich sei, dass hier Kosten entstünden, die durch die Bewirtschaftung des betreffenden Grundstücks im Rahmen der Vermietung entstehen. Es liege ein regelmäßig wiederkehrender durch die Mietnutzung des Grundstücks veranlasster Aufwand vor, der insbesondere nicht den durch die Grundmiete abgedeckten Verwaltungskosten zuzuordnen sei. Es handelt sich nach Auffassung des BGH um Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV. Dieser Tatbestand sei weit auszulegen und umfasse auch den privat veranlassten Aufwand des Vermieters für auf die Kontrolle und Sortierung der Müllbehälter gerichtete Tätigkeiten eines externen Dienstleisters.

Sofern Sie als Vermieter die Umlegbarkeit von Betriebskosten im Sinne der BetrKV vereinbart haben und kein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot (angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis) vorliegt, können Sie somit diese Kosten auf Ihre Mieter anteilig umlegen.

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**



**RA Dr. Benjamin
Merkel**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND

