

Neues vom Bundesgerichtshof

Betriebskosten: Umlage der Kosten der Müllbeseitigung

Ursprünglich hatte der Vermieter die Kosten der Müllbeseitigung nach Wohnfläche (Quadratmeter) umgelegt. Nach einer Änderung des Verteilerschlüssels legte er 30 Prozent nach Wohnfläche und 70 Prozent nach dem über Abfallschleuse, Transponder bzw. Identchip erfassten Müllvolumen um. Zwei Jahre später teilte er mit, für den Restmüll werde bei der Abrechnung eine Mindestmenge in Ansatz gebracht, 10 Liter pro Woche bei einem Zweipersonenhaushalt. Im Übrigen bleibe es aber bei dem bisherigen Verteilerschlüssel – 30 Prozent Wohnfläche / 70 Prozent individuelle Verursachung.

Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 78/15) bestätigte beide Änderungen des Verteilerschlüssels als rechens. Nach dem Gesetz seien Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt, das heißt, sie angemessen berücksichtigt. Dabei eröffnet das Gesetz auch Spielräume, die Kosten nicht zu 100 Prozent nach Verbrauch oder Verursachung abzurechnen, sondern auch verbrauchs- bzw. verursachungs-unabhängige Kostenbestandteile abzurechnen. Auch der Ansatz einer angemessenen Mindestmenge bei der Umlage der Kosten des verursachten Mülls sei nicht zu beanstanden. Dies folge schon aus dem Wortlaut des Gesetzes, wonach die Betriebskosten „ganz oder teilweise“ nach einem Maßstab umzulegen sind, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Durch die Festlegung einer Mindestmüllmenge könnten zwar Mieter benachteiligt werden, die tatsächlich weniger Abfall produzieren. Trotzdem ist die Berücksichtigung einer Mindestmüllmenge sachlich gerechtfertigt, weil sie dem Anreiz entgegenwirkt, dass sich einzelne Mieter zur Minimierung ihrer Betriebskosten der Erfassung des Restmülls entziehen, indem sie diesen auf den Standplätzen der Hausmüllcontainer abstellen, die Wertstofftonnen fehlerhaft befüllen oder den Restmüll an anderer Stelle entsorgen.

Gleichzeitig erklärte der Bundesgerichtshof, eine Änderung des Verteilerschlüssels sei nur für die Zukunft möglich und müsse vor Beginn des Abrechnungszeitraum mitgeteilt werden. Die Änderung des Verteilerschlüssels ist aber nicht nur einmal möglich, sondern mehrfach.

Aktuelle Infos

- **Wohnungsneubau 2016:** Der Wohnungsneubau bleibt nach einer Untersuchung der KfW auch 2016 noch hinter dem Bedarf zurück. Insbesondere Zuwanderer aus EU- und Bürgerkriegsstaaten sowie die gestiegene Zahl der Studierenden hätten in begehrten Regionen den Wohnungsbedarf in die Höhe schnellen lassen. Besonders in Großstädten und deren Umland sind Wohnungen knapp und teuer geworden. 2016 steigen die Wohnungsbauinvestitionen mit 3 Prozent real deutlich stärker als 2015 (1,3 %). 2016 werden etwa 300.000 neue Wohnungen fertiggestellt, nach rund 252.000 im Jahr 2015. Nach Angaben der KfW ist 2016 vor allem eine Steigerung des Mietwohnungsbaus zu erwarten. Trotzdem bleiben die Fertigstellungszahlen auch 2016 spürbar hinter dem Bedarf zurück, der nach Angaben der KfW zwischen 350.000 und 400.000 neuen Wohnungen liegt.
- **Mieterquiz:** Unter der Überschrift „Kennen Sie Ihre Rechte (und Pflichten) als Mieter?“ hat Spiegel-online ein Mieterquiz eingestellt. Dürfen Sie auf dem Balkon grillen? Wann müssen Sie streichen? Und darf Ihr Haustier mit einziehen? Sie können Ihr Fachwissen testen unter: www.spiegel.de/quiztool/quiztool-65105.html.
Übrigens: Ein bisschen erinnert das Spiegel-Mieter-Quiz an unser Mieterquiz, das wir vor einigen Jahren unter www.gerecht-wohnen.de ins Netz gestellt haben.

Mieter-Tipp

Belegeinsicht

Auf Verlangen des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Original-Belege zu gewähren. Die Belege sind am Wohnort des Vermieters bzw. der Verwaltung einzusehen. Anders, wenn sich die Wohnung weit entfernt, in einer anderen Gemeinde befindet. Dann muss der Vermieter Belegeinsicht am Ort der Mietwohnung gewähren. Übersendet der Vermieter dem Mieter unaufgefordert Kopien, statt Einsicht in die Original-Rechnungen zu gewähren, erfüllt er seine geschuldeten Verpflichtungen und muss die Kopiekosten selbst tragen (AG Bingen 21 C 197/15).



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre
Die zweite Miete
96 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Deutscher Mieterbund
Das Mieterlexikon
Ausgabe 2015/2016
Mieterlexikon 2015/2016
720 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)