



Mietrecht aktuell

Vermieter darf Sperrmüllkosten auf Mieter umlegen - Entsorgung fällt unter Betriebskosten

Mieter müssen Sperrmüllkosten auch für fremden Sperrmüll tragen, der nicht von Hausbewohnern stammt

Vermieter dürfen die abgerechneten Sperrmüllkosten auf die Mieter umlegen. Dies geht aus einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs hervor. Die Umlage im Rahmen der Betriebskosten ist zulässig, weil es sich bei den Sperrmüllkosten um für die Müllabfuhr zu entrichtende Gebühren im Sinne von Ziffer 8 der Anlage 3 zu § 27 Absatz 2 BV (Betriebskostenverordnung) handelt.

Zur Begründung führte der Bundesgerichtshof aus, dass diese Kosten zwar nicht jährlich, aber doch laufend dadurch entstehen, dass Mieter unberechtigt Müll auf Gemeinschaftsflächen abstellen. Insoweit handele es sich um Kosten der Müllbeseitigung, die dem Vermieter als Eigentümer wiederkehrend entstehen. Aufwendungen zur Beseitigung von Müll von den Gemeinschaftsflächen des Mietobjekts gehören auch dann zu den umlagefähigen Kosten der Müllentsorgung, wenn sie durch rechtswidrige Handlungen Dritter ausgelöst worden seien. Mieter können sich also nicht darauf berufen, dass sie die Sperrmüllkosten nicht tragen müssen, weil es sich um Müll handele, der von Dritten rechtswidrig auf dem Gelände entsorgt worden sei.

Betriebskostenvorauszahlungen bedürfen keiner exakten Aufschlüsselung der einzelnen Positionen

Weiter stellte das Gericht klar, dass der Vermieter nicht dazu verpflichtet sei, die Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten aufzuschlüsseln. Zwar müsse der jeweilige Mieter ersehen können, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Belastungen damit ungefähr für ihn verbunden seien. Insoweit genüge es aber, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 Absatz 2 BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitgeteilt werde.

Für Mieter ist die Höhe der Gesamtkosten entscheidend - und nicht die Aufschlüsselung der einzelnen Betriebskostenarten

Für den Mieter komme es entscheidend auf die Summe der Nebenkosten an, die er voraussichtlich zu tragen habe, während die Aufschlüsselung von Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskostenarten für seine Kalkulation regelmäßig von untergeordnetem Interesse sei.