

Das auffällige Urteil LG Berlin: Kosten der Sperrmüllsammlung umlagefähig

Das **Landgericht Berlin** hat durch Urteil vom 8. April 2021 (**Az.: 67 S 335/20**) zu Fragen der Umlagefähigkeit von Betriebskosten entschieden. Streitig waren in dem Mietverhältnis die Kosten für das Behältermanagement und die Sperrmüllbeseitigung.



Sperrmüll und die sachgemäße Entsorgung sorgen immer wieder für Diskussionen. Das Thema jetzt geklärt. Foto: BSR

Das Landgericht Berlin hält es die Kosten des sog. Müll- und Behältermanagements und der Sperrmüllbeseitigung als Kosten der Müllentsorgung für umlegbar.

Die Mieter machten gegenüber der Vermieterin die Rückzahlung von mit der Betriebskostenabrechnung eingezogenen Kosten der Sonder- bzw. Sperrmüllbeseitigung, des Abfall- und Wertstoffbehältermanagements geltend.

Das Amtsgericht Spandau hatte die Klage abgewiesen. Es hielt neben den Kosten der Sperrmüllbeseitigung auch die des Behältermanagements für umlagefähig. Gegen dieses Urteil waren die Mieter in Berufung gegangen. Das Landgericht Berlin hat dann das Urteil des Amtsgerichts Spandau insoweit aufgehoben, als es die Verurteilung zur Rückzahlung der Betriebskosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern abgelehnt hatte.

Das Gericht hält die Kosten sowohl für die Sonderabfuhr bzw. Sperrmüllbeseitigung als auch für das Behältermanagement und die Wartung der Rauchwarnmelder für umlegbar.

Zu den Kosten der Beseitigung von Sperrmüll, der auf Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde, führt es aus, dass es sich um Kosten handelt, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch für den Eigentümer laufend entstehen. **Der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine wiederkehrende Beseitigung**

von Müll voraus. Sie umfasst daher auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll entfällt, für den Dritte verantwortlich sind.

Das Landgericht ließ offen, ob der Vermieter zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebots im Rahmen der Beseitigung von Sperrmüll verpflichtet war, vor Abfuhr des Sperrmülls die Einhaltung der Hausordnung anzumahnen. **In dem entschiedenen Fall hatte die Vermieterin die Mieter regelmäßig über Hausaushänge aufgefordert, den hinterlassenen Müll zu entfernen.**

Hinsichtlich des Behältermanagements führt das Landgericht aus, dass es sich um Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV „Kosten der Müllbeseitigung“ handle. Dem steht nicht entgegen, dass die Kosten für das Müllmanagement, zu dessen Kernbereich die Überprüfung der Wertstofftrennung sowie ein notwendiges Nachsortieren gehören, in § 2 Nr. 8 BetrKV nicht ausdrücklich aufgeführt sind.

Mit Blick auf die durch die Formulierung „namentlich“ zum Ausdruck gekommene offene Gestaltung, ist die Aufzählung im Katalog nur beispielhaft und nicht abschließend. Der Begriff „Müllabfuhr“ ist daher weit auszulegen. In § 2 Nr. 8 BetrKV komme die Wertentscheidung des Ordnungsgebers zum Ausdruck, sämtliche Mieter verursachungsunabhängig für die Entfernung von Verunreinigungen und die Müllbeseitigung aufkommen zu lassen. Es handle sich daher bei den Kosten für das Müllmanagement nicht um die Umlage von Verwaltungskosten. Das Behältermanagement umfasse vielmehr die Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft.

Der Vermieter war nach Auffassung des Amtsgerichts Spandau, wie auch das Landgericht Berlin bestätigt, berechtigt, einen externen Dienstleister mit dem Behältermanagement zu beauftragen. Dies widerspricht nicht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Letztlich hatten die Mieter hier auf den Vortrag des Vermieters hin, dass das **Behältermanagement zur Verringerung der Müllkosten** geführt habe, nicht mehr substantiiert vorgetragen. Allein der Hinweis, durch das Behältermanagement sei eine Kostenersparnis und Reduzierung der Restmüllbehälter nicht eingetreten, reicht insofern nicht aus.

Die Vermieterin hatte im Einzelnen dargetan, durch die von ihr beauftragten Kontroll- und Sortiermaßnahmen seien regelmäßig auftretende Fehlbefüllungen der einzelnen Behälter vermieden worden. Durch die Nachsortierung habe sie nicht nur die Menge kostenintensiven Restmülls, sondern auch die Anzahl der Restmüllbehälter von vier auf drei verringert. **Außerdem habe sie sog. Komfortdienstleistungen, Schlüsseldienstleistungen sowie Strafzahlungen für unrichtig entsorgte Abfälle eingespart.**

Peter Hitpaß



**LEITUNGSWASSERSCHÄDEN
IN TROCKENEN TÜCHERN**

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenauflösungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren

**GRÜNDE FÜR
LEITUNGSWASSERSCHÄDEN**