

Der Müll und die Gerechtigkeit: Die Spar-Tricks „cleverer“ Mieter und wie der BGH sie aushebelt

BGH, Urteil vom 6. April 2016 – VIII ZR 78/15¹

Vor einigen Jahren musste sich der BGH bereits einmal mit dem recht prosaischen Problem der Kosten für die Müllbeseitigung (in Heidelberg) unter dem Aspekt des Wirtschaftlichkeitsgebotes befassen.² In dem aktuellen Urteil vom 6. April 2016 geht es um die Anwendung des Verursachungsprinzips, das an sich eine möglichst gerechte Kostenverteilung gewährleisten soll, in der Praxis aber genau den gegenteiligen Effekt haben kann. Das veranschaulicht die neue Entscheidung recht plastisch.

Der Fall:

Die Mieter – ein Ehepaar – bewohnen eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Im November 2007 teilte die Vermieterin den Mietern mit, dass sie die Entsorgungskosten für den Restmüll ab dem Jahr 2008 nicht mehr – wie bisher – insgesamt, sondern nur noch zu 30% nach der Wohnfläche und zu 70% nach dem erfassten Volumen abrechnen werde. Zur Erfassung des Volumens und Bedienung der für den Restmüll eingerichteten Abfallschleuse erhalte jede Wohnungseinheit einen Transponder oder Identchip. Auf diese Weise wurden für jene Mieter im Abrechnungszeitraum 2008 95 Liter und im folgenden Abrechnungszeitraum 2009 65 Liter Restmüll erfasst.

Der neue Abrechnungsmodus bewährte sich jedoch nicht. Im Dezember 2009 teilte die Vermieterin deshalb den Mietern mit, die „Abfallschleuse“ werde noch nicht von allen Haushalten genutzt. Da die gemeindliche Abfallsatzung ein zu bezahlendes Mindestvorhaltevolumen vorsehe, werde sie ab dem Jahr 2010 eine Mindestmenge ansetzen, und zwar für einen Zweipersonenhaushalt 10 Liter pro Woche, im Jahr somit für die betreffenden Mieter 520 Liter. Der Verteilungsschlüssel von 70% nach individueller Verursachung – unter Berücksichtigung der Mindestmenge – und 30% nach der Wohnfläche werde jedoch beibehalten.

Damit waren die Mieter nicht einverstanden. Die angesetzte Mindestmenge akzeptierten sie nicht, sondern forderten eine Abrechnung nach der tatsächlich erfassten „Schüttmenge“, die für 2010 mit 70 Litern und für 2011 mit 60 Litern bezifferten. Danach ergebe sich für diese Jahre ein Guthaben von 36,51 € bzw. 39,43 €. Mit ihrer Klage wollten sie in erster Linie eine Neuberechnung der Kosten für die Restmüllbeseitigung, hilfsweise Erstattung des geltend gemachten Guthabens von 75,94 € erreichen. Amtsgericht und Landgericht hatten dem Hauptantrag stattgegeben; sie waren der Auffassung, die Abrechnung unter Ansatz einer

¹ DWW 2016, 172 = Grundeigentum 2016, 718 = WuM 2016, 357 = NZM 2016, 437 = NJW-RR 2016, 713

² Urteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10, WuM 2011, 513 = Grundeigentum 2011, 1225 = NJW 2011, 3028 = NZM 2011, 705 = DWW 2012, 52

„fiktiven“ Mindestmenge (Restmüll) sei mit dem in § 556a Abs.1 Satz 2 BGB normierten Verursachungsprinzip nicht vereinbar. Auf die Revision der Vermieterin hat der BGH die Klage insgesamt abgewiesen.

Die Entscheidung:

(1) *Berücksichtigung von verursachungsunabhängigen Kostenbestandteilen*

Der BGH stellt zunächst auf den Wortlaut des § 556a Abs.1 Satz 2 BGB ab; danach sind Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch bzw. der unterschiedlichen Verursachung „Rechnung trägt“, was – so der BGH – eine *angemessene Berücksichtigung* verlangt und damit auch einen gewissen Spielraum eröffnet. In diesem Rahmen dürfen bei solchen Betriebskosten „in gewissem Umfang“ auch verbrauchs- oder verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Abrechnung einbezogen werden.³

Noch deutlicher wird dieser dem Vermieter vom Gesetz eingeräumte Spielraum bei der Wahl des Abrechnungsmaßstabes durch die Vorschrift des § 556a Abs.2 Satz 1 BGB; danach kann der Vermieter bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der (im Mietvertrag) getroffenen Vereinbarung *ganz oder teilweise* nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Diese Regelung lässt nach ihrem Wortlaut („teilweise“) den kombinierten Ansatz einer festen Mindestmüllmenge (in Verbindung mit der tatsächlichen Verursachung) zu, wie es die Vermieterin hier praktiziert hat.

Diese etwas abstrakten Erwägungen untermauert der BGH mit einem sehr berechtigten praktischen Hinweis: Auch wenn durch den kombinierten Ansatz möglicherweise in gewissem Umfang Mieter benachteiligt werden, die tatsächlich weniger Abfall produzieren, ist die Berücksichtigung einer Mindestmüllmenge berechtigt,

„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, sei es in Nachbarobjekten, öffentlichen Abfallbehältern oder auf Wald- und Freiflächen.“

Ein solches Verhalten beeinträchtigt die Kostengerechtigkeit, denn es ginge zu Lasten vertragstreuer Mieter, die für die kommunalen Abfallgebühren in unverhältnismäßig größerem Umfang aufzukommen hätten, wenn der kommunale Entsorgungsträger seinerseits Festkosten zugrunde legt, wie dies hier mit einem Ansatz von einem Mindestvorhaltevolumen von *10 Litern pro Person und Woche* gerade der Fall war. Der von der Vermieterin gewählte Ansatz

³ aaO RNr. 14, 15 m.w.Nachw.

von (mindestens) 10 Litern für einen *Zweipersonenhaushalt* war schon aus diesem Grund, im Übrigen aber auch im Hinblick auf den Zweck, eine illegale Abfallentsorgung als wirtschaftlich sinnlos erscheinen zu lassen, nicht zu beanstanden.⁴

Ergänzend bemerkt der BGH in diesem Zusammenhang, die Vermieterin sei auch nicht gehalten gewesen, mit der Umstellung auf den kombinierten Ansatz (Mindestmenge / erfasste Verursachung) zuzuwarten, bis sich die Gefahr einer Zweckentfremdung der Restmüllbeseitigung nachweisbar verwirklicht habe; schon die Möglichkeit einer derartigen Entwicklung rechtfertige die vorgenommene Umstellung.⁵

(2) Wiederholte Änderung des Abrechnungsmaßstabes ist zulässig

Die Umstellung auf den neuen, kombinierten Umlegungsmaßstab war auch nicht etwa deshalb unzulässig, weil die Vermieterin im November 2007 zunächst eine verursachungsabhängige Abrechnung *ohne* Ansatz einer Restmüll-Mindestmenge bestimmt hatte. Die Ausübung des Bestimmungsrechts nach § 556a Abs.2 Satz 1 BGB ist nicht nur einmal möglich, sondern sie kann, wenn sich der zunächst gewählte Maßstab auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten *nachträglich als korrekturbedürftig erweist*, wie dies hier der Fall war, erneut vorgenommen werden – allerdings „selbstverständlich“ erst nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes und nur für die Zukunft (§ 556a Abs.2 Satz 2 BGB).

Leitsatz:

§ 556a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100 % nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage der Betriebskosten einzubeziehen (...). Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen.

Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

(a) Mit dem Urteil vom 6. April 2016 dürften die wichtigsten rechtlichen Details des Regelungskomplexes des § 556a BGB geklärt sein. Die Begründung überzeugt in jeder Hinsicht, insbesondere auch deshalb, weil der BGH bei der rechtlich klaren Begründung die Bedürf-

⁴ aaO RNr. 20

⁵ aaO RNr. 21

nisse des Praxis nicht aus den Augen verliert – im Gegenteil. Zu Recht stellt er auf die Missbrauchsgefahr ab, die in Fällen der vorliegenden Art ein im Grunde fast „lupenreines“ Abrechnungsmodell mit sich bringt, weil besonders „schlaue“ Mitbewohner bei den eigenen Betriebskosten auf Kosten anderer Bewohner (Mieter) sparen. Mit der vom BGH „abgesegneten“ Lösung einer Mindestverursachung (oder eines Mindestverbrauchs) kann einem solchen Verhalten, wenn auch nicht vollständig, so doch weitgehend begegnet werden. Sie empfiehlt sich in der Praxis für alle Fälle, in denen ein derartiges Problem bei der Abrechnung verursachungsabhängiger Kosten auftritt.

(b) Für die Praxis fast noch wichtiger ist die klare Aussage des BGH, die einmal vorgenommene Änderung eines Abrechnungsmaßstabes nach § 556a Abs.2 BGB hindere den Vermieter nicht daran, den Maßstab erneut zu ändern, wenn hierfür ein Anlass besteht. Das der BGH hierbei ausdrücklich auf das „*Gerechtigkeitsgebot*“ auf abstellt, erscheint angesichts des prosaischen Sachverhalts der Restmüllfassung auf den ersten Blick etwas überhöht, erweist sich jedoch bei näherem Hinsehen als sehr treffend, wenn es dort zur wiederholten Änderung des Abrechnungsmaßstabes heißt:

„Dies ist auch sachgerecht, denn die Überprüfung, ob der gewählte Maßstab noch dem Gerechtigkeitsgebot entspricht, ist von den tatsächlichen Gegebenheiten abhängig und kann nach Ablauf des Abrechnungszeitraums unter Umständen korrekturbedürftig sein.“⁶

Die Entscheidung trägt somit den berechtigten Belangen sämtlicher Beteiligter – Vermieter, Mieter und Entsorgungsunternehmen – gleichermaßen Rechnung.

⁶ aaO RNr. 22