

## Urteilsbesprechung 02/17

**Aus der Nase, aus dem Sinn - was schert mich mein Müll von gestern?**

**– warum ein Mieter eventuell noch nach Jahren Müllgebühren an den Vermieter erstatten muss (vgl. AG Kaiserslautern, 10a C 313/17)**

Liebe Leserinnen und Leser,

in einer mietrechtlichen Streitsache, bei der ich den Kläger und Vermieter gegen seine Mieterin vertreten habe, hat das Landgericht Kaiserslautern, der von uns vertretenen Ansicht folgend, u.a. Folgendes entschieden:

**„Der Kläger hat auf Grund des mit der Beklagten geschlossenen Mietvertrages einen Anspruch auf restliche Betriebskosten für die Müllgebühren 2012 bis 2016. Nach dem Mietvertrag schuldet die Beklagte die zu den Betriebskosten zählenden Müllgebühren. Abrechnung über die angefallenen Müllgebühren [...] hat der Kläger der Beklagten durch Vorlage des an ihn gerichteten Gebührenbescheides vom 23.11.2016 erteilt. Die dort aufgeführten Gebühren waren der Beklagten auch bekannt und nachvollziehbar, da sie in der Vergangenheit für die genannten Jahre jeweils ausführliche Gebührenbescheide der Stadtverwaltung erhalten, diese jedoch nicht bezahlt hatte. Der Kläger ist auch nicht gemäß § 556 Abs. 3 von der Geltendmachung der Müllgebühren [...] wegen Versäumung der Abrechnungsfrist ausgeschlossen. Er war nämlich erst zur Abrechnung der Müllgebühren der vergangenen Jahre in der Lage, nachdem er seinerseits [...] einen entsprechenden Gebührenbescheid [...] erhalten hatte.“**

Was ist damit gemeint? Hintergrund ist, dass ein Fall vorlag, in dem zunächst die Mieterin selbst als Nutzer der Entsorgungseinrichtung (Mülltonne) jeweils mit entsprechenden Gebührenbescheiden vom Entsorger auf die Müllgebühren in Anspruch genommen wurde, ohne dass der Vermieter als Eigentümer der betreffenden Immobilie dabei irgendwie involviert gewesen wäre.

Nun hatte allerdings die Mieterin für den oben genannten Zeitraum die Müllgebühren nicht an den Entsorger bezahlt. Dieser hat daraufhin (immerhin erst nach mehreren Jahren!) den Vermieter und Eigentümer mit dem oben erwähnten Bescheid auf Zahlung dieser rückständigen Gebühren in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei im Übrigen um ein zulässiges vorgehen. So hat beispielsweise das Verwaltungsgericht Neustadt entschieden, dass „auch der Grundstückseigentümer – gegebenenfalls neben seinen Mietern, Pächtern oder ähnlichen Nutzern – Abfallbesitzer“ (Anm.: und damit Gebührenschnldner) ist, und sich daran auch dann nichts ändert, wenn der betroffenen Eigentümer nicht bereits frühzeitig über die Zahlungsrückstände seines Mieters informiert wurde (vgl. VG Neustadt, 21.03.2013, 4 K 866/12.NW).

Natürlich wollte der Eigentümer und Vermieter in meinem Fall eine Erstattung dieser Gebühren von der Mieterin erhalten. Schließlich hatte diese nach der ausdrücklichen Vereinbarung im Mietvertrag neben anderen Betriebskosten auch die Müllgebühren zu tragen. Das wollte diese aber gar nicht einsehen. Aus ihrer Sicht sei die Geltendmachung dieser Ansprüche verspätet gewesen, da nach den gesetzlichen Bestimmungen über die Betriebskosten eines (Kalender-)Jahres gegenüber dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abzurechnen sei, und dass andernfalls danach Nachforderungen auf die Betriebskosten (also auch auf die Müllgebühren) ausgeschlossen seien.

Dieser Ansicht hat das Gericht aber mit der oben zitierten Begründung deutlich widersprochen.

12.10.2017

Sebastian Leppla

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht