

Amtsgericht Frankenthal

IM NAMEN DES VOLKES

ENDURTEIL

§§ 556, 560, 812 BGB; § 29a ZPO

- 1. Es steht fest, dass eine ordnungsgemäße Wertstofftrennung heute auch den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft entspricht und ein entsprechendes Verhalten auch ihre Mietnutzung unterstützt.**
- 2. Ein Ergebnis, wonach der Vermieter für pflichtwidriges Verhalten der Mieter haftet, ist im Ergebnis nicht sachgerecht, auch hat die Betriebskostenverordnung selbst die Wertentscheidung „Haftungsgemeinschaft Mieter“ in § 2 Nr. 8 und Nr. 10 BetrKV getroffen, da hier Reinigungs- und Pflegekosten als umlagefähig bezeichnet werden, die nicht selten deshalb anfallen, weil Teile der Mieterschaft sich pflichtwidrig - zum Beispiel durch Verschmutzung von Hausfluren, Plätzen und Gärten - verhalten.**

AG Frankenthal, Endurteil vom 15.02.2019, Az.: 3 a C 288/18

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

Die zulässige Klage bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) ist gem. § 29a ZPO örtlich und sachlich nach § 23 Abs. 2 Nr. 1 GVG ausschließlich zuständig.

Die Kläger haben als Mieter einer Wohnung der Beklagten in der Wohnanlage H... keinen Anspruch auf Rückzahlung geleisteter Betriebsnebenkosten aufgrund der Nebenkostenabrechnung vom 04.06.2018 in Höhe von € 340,82, § 812 Abs. 1 S. 1 1. Alt. BGB.

Soweit der Nebenkostenabrechnung Kosten der Müllbeseitigung in Höhe von insgesamt € 18.334,38 (€ 16.258,82 Abfallentsorgungsgebührenbescheid der Stadtwerke F... und € 2.177,71 aus 14 Einzelrechnungen des EBF sowie einer Rechnung der Dienstleistung L... für Sperrmüllentsorgung) zugrunde gelegt werden, handelt es sich bei den Kosten der Müllbeseitigung um Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1, Abs. 4 BGB .Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 13.01.2010, NZM 2010, 274 ff. (Rn. 24) bereits die Umlagefähigkeit der Kosten für den Abtransport illegal auf Gemeinschaftsflächen abgestellten Sperrmülls bejaht, ebenso die Umlagefähigkeit der Kosten der Beseitigung von Verunreinigungen von Außenflächen durch Dritte (BGH NZM 2016, 353). Soweit der Vermieter auf ein rechtswidriges Verhalten der Mieter durch

Überprüfung der hoheitlich angeordneten Wertstoffrechnung sowie über das ggf. anschließende Nachsortieren reagiert, so gebietet die Zuordnung nach Risikosphären auch vorliegend die Umlagefähigkeit auf die Mieter des Wohnanwesens insgesamt. Es steht fest, dass eine ordnungsgemäße Wertstofftrennung heute auch den Vorstellungen und Wünschen des Großteils der Mieterschaft entspricht und ein entsprechendes Verhalten auch ihre Mietnutzung unterstützt. Ein Ergebnis, wonach der Vermieter für pflichtwidriges Verhalten der Mieter haftet, ist im Ergebnis nicht sachgerecht, auch hat die Betriebskostenverordnung selbst die Wertentscheidung „Haftungsgemeinschaft Mieter“ in § 2 Nr. 8 und Nr. 10 BetrKV getroffen, da hier Reinigungs- und Pflegekosten als umlagefähig bezeichnet werden, die nicht selten deshalb anfallen, weil Teile der Mieterschaft sich pflichtwidrig - zum Beispiel durch Verschmutzung von Hausfluren, Plätzen und Gärten - verhalten. Nach dem vorgenannten unterfallen Aufwendungen für das Überprüfen der Wertstofftrennung sowie das ggf. notwendige Nachsortieren den Betriebskostenbegriff nach § 556 Abs. 1 BGB und auch § 2 Nr. 8 BetrKV „Abfallmanagementkosten - Überprüfen der Wertstofftrennung, ggf. nachsortieren“ Einen Verstoß der Beklagten gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, §§ 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 2, 560 Abs. 5 BGB haben die Kläger weder dargelegt noch ist ein solcher ersichtlich.

Die Beklagte hat daneben hinreichende Bemühungen entfaltet, um eine bessere Wertstofftrennung zu erreichen, dies unter anderem durch entsprechende Informationen der Mieter. Nach dem Vorgenannten ist daher die streitgegenständliche Betriebskostenabrechnung formell und materiell rechtmäßig (BGH Urteil vom 06.04.2016 NZM 2016, 437), sodass die Beklagte einen Rechtsgrund für die vereinnahmten Betriebskostenzahlungen der Kläger hat.

Die Klage unterlag daher der Abweisung.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 100 Abs. 4 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.