

Mietrecht aktuell

Vermieter wird die Betriebskostenabrechnung erleichtert

Ein Mieter ist verpflichtet, auch dann seine Betriebskostenabrechnung zu zahlen, wenn nur er die Abrechnung erhalten hat, nicht aber seine Mitmieter, die ebenfalls Vertragspartner des Vermieters sind. So hat das BGH in seinem Urteil (BGH VIII ZR 263/09) am 29.04.2010 entschieden. „Mieter, die gemeinsam eine Wohnung anmieten“, so das Gericht „haften grundsätzlich für die Mietforderungen einschließlich Nebenkosten als Gesamtschuldner. Danach sei der Vermieter berechtigt, jeden Mieter ganz oder teilweise in Anspruch zu nehmen.

Andere Vermieterklärungen, die das Mietverhältnis verändern, wie Mieterhöhungen, Kündigungen oder bspw. Ankündigungen zur Änderung des mietvertraglich vereinbarten Umlageschlüssels von Betriebskosten, müssen allerdings an alle Mieter gerichtet werden.

Ansprechpartner:

Dr. S. Heincke, sven.heincke@innotec-gruppe.de ☎ 0431-301 15 43

Betriebskostenrecht aktuell

Umlage von Sperrmüllkosten ist zulässig

Mit Datum vom 13.01.2010 hat das BGH für den öffentlich geförderten Wohnungsbau entschieden, dass die Umlage von Sperrmüllkosten zulässig sei. Dies schließt auch Kosten ein, die für die Beseitigung von Müll entstehen, wenn dieser rechtswidrig von Dritten auf dem Gelände des Eigentümers „entsorgt“ wurde. Dies war bisher nicht eindeutig geklärt. Die BGH-Entscheidung klärt zudem auch wesentliche Fragen, z. B.: dass für Vermieter keine Pflicht besteht, eine Aufschlüsselung der BK-VZ vorzunehmen und das auf einzelne Positionen kein Erläuterungserfordernis für Kostensteigerungen gegenüber dem Vorjahr besteht.

Da an Betriebskostenabrechnungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau stets höhere Anforderungen gestellt werden, beziehen diese Entscheidungen nunmehr alle Wohnungsbestände ein.

Ansprechpartner:

Dr. R. Hunklinger, ralph.hunklinger@innotec-gruppe.de ☎ 0431-301 15 42

Abfallrecht aktuell

„Müllkrieg“ um die Wertstoffe

Ursächlich für den Streit ist der Entwurf des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, mit dem die EU-Abfallrahmenrichtlinie bis Mitte 2011 in nationales Recht umgesetzt werden soll. Die Abfallrahmenrichtlinie fordert eine verstärkte stoffliche Verwertung von Abfällen, die bisher im Hausmüll gelandet sind. Die grundsätzliche Zuständigkeit der öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften für die Entsorgung von privaten Haushaltsabfällen wird beibehalten. Für die Wohnungswirtschaft gibt es jedoch auch in Zukunft keine Möglichkeit, mit privaten Entsorgern kostengünstigere Verträge abzuschließen. Allerdings sieht die Reform für private Entsorgungsbetriebe die Möglichkeit vor, eine gewerbliche Sammlung bestimmter Wertstoffbestandteile anzubieten, insofern keine bestehenden Sammelsysteme gefährdet werden. Der Streit tobt jetzt um die Frage, ob die Wertstoffe im Rahmen von neuen, kommunalen Sammelsystemen, wie z.B. der „Orange Box“ in Berlin oder aber durch erweiterte Nutzung der Verpackungssammlung wie z.B. der „Gelben Tonne Plus“ der ALBA eingesammelt und verwertet werden sollen.

Grundsätzlich ist die erweiterte Wertstoffsammlung aus ökologischer Sicht zu begrüßen.



Für die Wohnungswirtschaft wird es darauf ankommen, die Wettbewerbssituation zwischen den Parteien für sich optimal zu nutzen. Aufgrund der gestiegenen Getrennthaltungsanforderungen an die Mieter dürfte gerade für Großwohnanlagen der Einsatz eines unabhängigen Abfallmanagementdienstleisters dabei hilfreich sein.

Ansprechpartner: S. Kaerkes, sven.kaerkes@innotec-gruppe.de ☎ 0431-301 15 41

Abfallwirtschaft aktuell

Deutschland hat EU-weit die höchste Recyclingquote

Im Jahr 2008 hat jeder Bürger der EU-Mitgliedsstaaten durchschnittlich 524 kg Siedlungsabfälle erzeugt (2007 – 525 kg). Die Spitze der Abfallerzeuger bilden hier die Dänen mit 802 kg, Schlusslicht mit 306 kg ist Tschechien. Mit 581 kg liegen die Deutschen zwar über dem europäischen Durchschnitt, zeichnen sich aber mit 43% durch die mit Abstand höchste Recyclingquote aus.

Innerhalb Deutschlands sind die Baden-Württemberger und Sachsen oberste Müllsparer. Mit rund 150 kg Haus- und Sperrmüll pro Kopf und Jahr produzieren sie so wenig wie in keinem anderen Land. Nach der Statistik des Umweltbundesamtes verwertet der Freistaat Sachsen 76% seiner Haushaltsabfälle und ist damit Spitze in Deutschland. Schlusslicht Hamburg bringt es dagegen nur auf 33%. Dies entspricht übrigens einem generellen Trend. Die Erhebungen zeigen, dass Bürger auf dem Land ihren Müll gewissenhafter vermeiden und trennen als in der Großstadt mit oft anonymen Hochhausneubauten.

Ansprechpartner: A. Klomann, anja.klomann@innotec-gruppe.de ☎ 0431-301 15 45

Aus der Innotec-Welt

Ein Schritt in die richtige Richtung –

WBG Kontakt e.G. spart 50% Bereitstellungskosten

Bereits seit Beginn 2009 muß in Leipzig jedes Müllgefäß zur Leerung an den Straßenrand gestellt werden. Sätte 58.000 Euro pro Jahr hätten die Mieter bei den Entsorgungsbetrieben Leipzig zusätzlich für diese Leistung zahlen müssen. Ein klarer Sparposten entschied die Wohnungsbaugenossenschaft Kontakt e.G. und beauftragte die Innotec abfall-management GmbH damit, ihr konventionelles Abfallmanagement auszuweiten und die 14-tägliche Bereitstellung zu übernehmen.

Mit Erfolg: An einem Müllplatz mit 4 Restmüll- und 2 Biogefäßen zahlen die Mieter anstelle von 485 Euro lediglich 233 Euro jährlich für diese Leistung. Insgesamt konnten die Kosten für 8200 Mieter um 50% auf jährlich 28.500 Euro gesenkt werden. Auch wenn das Müllvolumen bereits optimiert ist, lohnt sich ein Blick auf derartige Zusatzkosten immer, denn hier schlummert ein hohes Einsparpotential für jeden Wohnungsverwalter und -eigentümer.

Ansprechpartner: D. Simlak, diana.simlak@innotec-gruppe.de ☎ 0341-225 49 81

REMONDIS stockt Beteiligung an Innotec auf

Nach nunmehr zweijährigem Zusammenwirken haben sich die Gesellschafter der Innotec abfall-management GmbH auf eine Zusammenführung der Anteile in den Händen der Remondis verständigt. Die Partnerschaft bietet der Innotec bei den anstehenden Veränderungen in der Abfallwirtschaft z.B. mit der Einführung von neuen Wertstoffsammelsystemen die Möglichkeit, ihr Leistungsportfolio weiter auszubauen.

Im Jahr 2008 hatte die REMONDIS Assets & Services GmbH & Co KG, Lünen bereits 69% der Anteile übernommen. Zukünftig ist die Innotec abfall-management GmbH ein 100%iges Tochterunternehmen des größten deutschen Unternehmens der Wasser- und Kreislaufwirtschaft.

Ansprechpartner: S. Kaerkes, sven.kaerkes@innotec-gruppe.de ☎ 0431-301 15 41

TERMINE – Hier treffen Sie uns

27.–29.09.2010 Verbandstag VdW Rheinland Westfalen am Nürburgring

28. – 29.10.2010 5. Deutscher Betriebskostentag in Leipzig

01. – 02.11.2010 BBU-Verbandstag in Potsdam

03. – 04.11.2010 VdW/VdWg-Fachtagung des Fachausschusses Bau/Technik in Allrode/Harz

10. – 11.11.2010 GdW-Verbandstag 2010 in Berlin