

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 43 vom 27.10.2011

## Öffentliches Recht

**Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine behauptete Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots des Vermieters bei der Betriebskostenabrechnung.**

*BGH, Urteil vom 6. Juli 2011, Az. VIII ZR 340/10*

**Rechtsanwalt  
Dr. Andreas van  
den Eikel  
von CMS Hasche  
Sigle, Berlin**



### Der Fall

Der beklagte Wohnungsmieter hatte Müllgebühren in der Betriebskostenabrechnung als zu hoch im Vergleich zum „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ des Deutschen Mieterbundes beanstandet. Er

sah darin eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots und behielt fast zwei Drittel dieser Kosten sowie Anwaltskosten für das Beanstandungsschreiben von der Miete ein. Der Vermieter klagte auf Zahlung.

### Die Folgen

Mit Erfolg! Der Mieter konnte nicht ausreichend darlegen, dass der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen hat. Der BGH bestätigt den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters. Eine Verletzung dieser Pflicht kann zu einem Schadenersatzanspruch des Mieters führen. Umstritten war bislang, wer die Darlegungs- und Beweislast für den Verstoß des Wirtschaftlichkeitsgebots trägt. Eine verbreitete Meinung wies diese dem Vermieter zu. Anders aber der BGH: Nach den allgemeinen Grundsätzen für Schadenersatzansprüche trägt der Mieter die Darlegungs- und

Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters. Auch trifft den Vermieter regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes. Der BGH begründet dies damit, dass es sich regelmäßig nicht um eine interne Kostenkalkulation des Vermieters handelt, sondern um objektive Gegebenheiten, wie etwa öffentlich-rechtliche Gebühren oder marktübliche Preise für Brennstoff. Diese kann der Mieter selbst prüfen und vergleichen. Eine Verweisung auf überregional ermittelte Durchschnittskosten reicht jedenfalls nicht aus, da große regionale Unterschiede bestehen.

### Was ist zu tun?

Die Höhe der Betriebskosten ist oftmals streitig. Die BGH-Richter verlangen vom Mieter jedoch einen substantiierten Vortrag, dass der Vermieter nicht auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht genommen hat. Eine pauschale Behauptung oder – wie hier – ein Verweis auf einen überregionalen Betriebskostenspiegel reicht nicht aus. Der Mieter muss konkrete Vergleichswerte ermitteln und vortragen. Der Mieter sollte beim Vermieter in die entsprechenden Belege einsehen. Hat der Mieter allerdings ausreichend vorgebracht, muss der Vermieter

wiederum substantiiert erwidern. Der Vermieter ist dem Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet, und zwar sowohl hinsichtlich der Betriebskostenarten als auch der Höhe der Kosten. Dem Vermieter ist zu empfehlen, stets Vergleichsangebote einzuholen. Er ist aber nicht gezwungen, stets das günstigste Angebot anzunehmen, sondern kann im Rahmen seines Entscheidungsspielraums auch sachliche Gesichtspunkte heranziehen. Wichtige Indizien für die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots sind Plausibilität und Ortsüblichkeit der Kostenansätze. (law)