

**Zur Frage der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Abrechnung von Betriebskosten - hier: Müllgebühren durch den Vermieter
BGH, Urteil vom 06.07.2011 – VIII ZR 340/10**

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen den **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** getroffen. Das Wirtschaftlichkeitsgebot verpflichtet den Vermieter, nur die angemessenen und erforderlichen Kosten auf den Mieter umzulegen, d.h. der Vermieter hat bei der Umlage von Nebenkosten, auf ein angemessenes Verhältnis von Kosten und Nutzen zu achten.

siehe auch BGH, NJW 2008, 440

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in diesem Zusammenhang mit Urteil vom 06.07.2011 entschieden, dass der Mieter, der mit der Behauptung eines Verstoßes gegen den in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB niedergelegten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Betriebskostenabrechnung einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend macht, die **Darlegungs- und Beweislast** für die Anspruchsvoraussetzungen trägt. Die Mieter machten in dem Rechtsstreit mit der Vermieterin geltend, dass die anteiligen Müllabfuhrgebühren von 525,71 €, insbesondere gemessen an dem vom Deutschen Mieterbund e.V. in dem "Betriebskostenspiegel für Deutschland" genannten Durchschnittsbetrag von 185,76 € zu hoch seien und die Vermieterin gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstoße. Den Differenzbetrag in Höhe von 395,95 € hielten die Mieter ein. Der Vermieter machte mit der Klage Zahlung der einbehaltenen Beträge nebst Zinsen geltend. Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterin stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision der Mieter blieb ohne Erfolg.

Im konkreten Streitfall ist den Mietern, die erforderliche Darlegung einer Pflichtverletzung des Vermieters nicht gelungen. Insbesondere genügte der Hinweis der Mieter auf einen gegenüber dem "Betriebskostenspiegel für Deutschland" erhöhten Betriebskostenansatz der Vermieterin nicht den prozessualen Darlegungsanforderungen. *Denn überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen kommt angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zu. Auch der weitere Hinweis der Beklagten, die anteiligen Müllentsorgungskosten für ihre Wohnung seien auch gemessen an den Verhältnissen der Stadt Heidelberg deutlich erhöht, reichte nicht aus, um der Klägerin eine erhöhte Darlegungslast aufzuerlegen, da die Beklagten hinsichtlich der im Streit stehenden Müllgebühren über die gleichen Erkenntnismöglichkeiten verfügten wie die Klägerin. So konnten sich die Beklagten über ihr Recht, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen, Kenntnis von dem Müllgebührenbescheid der Gemeinde und dessen tatsächlichen Grundlagen verschaffen.*¹

Im Streitfall lag der Grund für die relativ hohen Müllgebühren wohl darin begründet, dass die Gemeinde im Jahr 2002 die kostenlosen gelben Tonnen für die Entsorgung von Verpackungsmüll eingezogen hatten, um diese durch kostenpflichtige Restmülltonnen zu

ersetzen. Dies wiederum war dem Umstand geschuldet, dass die Mieter in dem streitgegenständlichen Mehrfamilienhaus gegen ihre Pflichten zur Mülltrennung verstießen.

Dass dieser Rechtsstreit überhaupt den Weg zum Bundesgerichtshof angesichts des Fehlverhaltens der Mieter gefunden hat, ist erstaunlich. Tatsache ist aber, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot dem Vermieter einen gewissen Ermessensspielraum lässt. Die Verpflichtung zu wirtschaftlichem Handeln bedeutet nicht, dass immer das günstigste Angebot gewählt werden muss. Prägend ist die aktuelle Entscheidung zur Frage der Darlegungs- und Beweislast. Bisher trug nach überwiegender Ansicht der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Wirtschaftlichkeit der Kostenansätze. Lediglich bei der sekundären Darlegungslast des Mieters hatte der Bundesgerichtshof strenge Anforderungen gestellt. Danach war es zunächst Sache des Mieters, der einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot geltend macht, konkret zur Sache vorzutragen. Ab sofort ist von einer vollumfänglichen Darlegungs- und Beweislast des Mieters auszugehen.

Rechtsanwalt Martin Goege, LL.M., Fachanwalt für Verwaltungsrecht

¹Mitteilung der Pressestelle des Bundesgerichtshofs Nr. 122/2011 vom 06.07.2011