

Bundesgerichtshof

Mitteilung der Pressestelle

Nr. 122/2011

Zur Frage der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Abrechnung von Betriebskosten - hier: Müllgebühren durch den Vermieter

Der Bundesgerichtshof hat heute eine Entscheidung zur Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit getroffen. Nach diesem Grundsatz ist der Vermieter verpflichtet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in einem in Heidelberg gelegenen Anwesen mit mehreren Mietparteien. Die Klägerin erteilte im November 2008 den Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007, welche betreffend der Müllabfuhrgebühren einen auf die Beklagten entfallenden Anteil von 525,71 € enthält. Die Beklagten beanstandeten dies mit Anwaltsschreiben im Dezember 2008 und errechneten unter Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen "Betriebskostenspiegels für Deutschland" einen aus ihrer Sicht berechtigten Betrag von 185,76 €. Die Differenz von 395,95 € behielten die Beklagten von der Januarrente 2009 ein, die ihnen entstandenen Rechtsanwaltskosten von 99,60 € brachten sie von der Februarrente in Abzug.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage Zahlung der einbehaltenen Beträge nebst Zinsen begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat 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.

Im Streitfall ist den Mietern, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, die erforderliche Darlegung einer Pflichtverletzung des Vermieters nicht gelungen. Insbesondere genügte der Hinweis der Beklagten auf einen gegenüber dem "Betriebskostenspiegel für Deutschland" erhöhten Betriebskostenansatz der Klägerin 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.

Im Streitfall lag der Grund für die relativ hohen Müllgebühren in dem Fehlverhalten der Mieter des Anwesens bei der Mülltrennung (Einwurf von Restmüll in die für Verpackungsmüll bestimmten gelben Tonnen), das die Gemeinde veranlasst hatte, im Jahr 2002 die kostenlosen gelben Tonnen für die Entsorgung von Verpackungsmüll einzuziehen und durch kostenpflichtige Restmülltonnen zu ersetzen. Eine Pflichtverletzung der Klägerin war in diesem Zusammenhang nicht feststellbar.

Dass die Klägerin in der Folgezeit Anlass gehabt hätte, von einem verbesserten Mülltrennungsverhalten der Mieter auszugehen und sich bei der Gemeinde um die erneute Aufstellung kostenloser gelber Tonnen zu bemühen, war von den Beklagten ebenfalls nicht dargetan worden. Im Übrigen wäre eine etwaige Pflichtverletzung der Klägerin insoweit für die Entstehung der hohen Müllentsorgungskosten nicht ursächlich gewesen, weil die Mieter auch nach der Einziehung der gelben Tonnen den Verpackungsmüll kostenlos unter Verwendung gelber Säcke entsorgen konnten, worüber sie von der Klägerin informiert worden waren. Dass dies geschehen wäre und deswegen die Anzahl der kostenpflichtigen Restmülltonnen hätte reduziert werden können, hatten die Beklagten ebenfalls nicht vorgetragen.

***§ 556 BGB: Vereinbarungen über Betriebskosten**

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt. Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. (...)

(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der

Wirtschaftlichkeit zu beachten. (...)

Urteil vom 6. Juli 2011 – VIII ZR 340/10

AG Heidelberg, Urteil vom 4. Mai 2010 – 23 C 198/09

LG Heidelberg, Urteil vom 26. November 2010 – 5 S 40/10

Karlsruhe, den 6. Juli 2011

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501

[\[Seite drucken\]](#)

[\[Fenster schließen\]](#)