

Kanzlei am Steinmarkt

RAe Kuchenreuter, Dr. Stangl & Alt

Rundschreiben / Ausgabe 02/2006

Thema: Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Rund 1/3 aller Rechtsberatungen im Mietrecht betreffen Betriebskosten. Das Thema ist streitträchtig und wird durch den Anstieg der Heizkosten verschärft. Dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit wird dabei immer größere Bedeutung beigemessen. Dies hat den Deutschen Mieterbund veranlasst, im Dezember 2005 einen Betriebskostenspiegel für Deutschland zu veröffentlichen, in dem für eine Reihe von Betriebskostenpositionen jeweils untere und obere Grenzwerte ermittelt wurden. Dadurch sollen Verstöße gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit aufgedeckt werden. Auch eine Reihe von Städten geht zur Veröffentlichung von Betriebskostenspiegeln über. Vermieter sollten daher Kenntnis über den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz haben. Leider sind erhebliche Wissenslücken auf Vermieterseite vorhanden, wie die Beratungspraxis zeigt.

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist nun auch im BGB im Bereich der Regelungen über die Betriebskostenabrechnung in § 556 Abs. 3, § 560 Abs. 5 BGB Wohnraummiete normiert. Letztlich beruht dieses Gebot auf Treu und Glauben, § 242 BGB. Bei der Geschäftsraummiete ist zur Geltung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes direkt auf § 242 BGB abzustellen.

Nach dem **Grundsatz der Wirtschaftlichkeit** sind nur Betriebskosten **umlegbar**, die bei einer **ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung** entstehen¹. Bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist vom **Standpunkt eines vernünftigen Vermieters** auszugehen, der ein vertretbares **Kosten-/Nutzenverhältnis** im Auge hat². Daraus wird deutlich, dass es im Rahmen der Wirtschaftlichkeit um sachliche Gesichtspunkte geht, und nicht allein um die billigste Lösung. Dem Vermieter steht im Rahmen des Wirtschaftlichkeitsgebotes ein Entscheidungsspielraum zu³. Maßgeblich ist ein objektiver Maßstab.

Die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden, was sich bei preisfreiem Wohnraum bereits aus § 556 Abs. 4, § 560 Abs. 6 BGB ergibt.

Ein **Verstoß** gegen das **Wirtschaftlichkeitsgebote** kann sich unter folgenden Gesichtspunkten ergeben:

- **Umfang** der Betriebskostenpositionen ist zu weit
 - Generell nicht erforderliche Betriebskosten
 - Konkret nicht erforderliche Betriebskosten
- **Höhe** der Betriebskostenposition

¹ AG Köln, WuM 1991, 701; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1054, 9. Auflage 2005

² OLG Karlsruhe ZMR 1984, 411

³ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1056, 9. Auflage 2005

1. Umfang der Betriebskosten

Beim Umfang der Betriebskostenpositionen kann unterschieden werden zwischen generell nicht erforderlichen Betriebskosten und konkret nicht erforderlichen Betriebskosten. Damit ist gemeint, dass es Betriebskostenpositionen gibt, die unabhängig vom konkreten Mietobjekt sinnlos sind, aber auch Betriebskostenpositionen, die lediglich im Einzelfall als nicht sinnvoll bezeichnet werden müssen.

Generell nicht erforderliche Betriebskosten

Kosten für Maßnahmen, die **nicht erforderlich** sind, können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Hierunter fallen:

- Wartungsverträge für Einrichtungen und Anlagen, die keinen Wartungsbedarf haben (z.B. Klingel und Gegensprechanlagen)
- Kosten die nicht geschuldet sind (z.B. Trinkgelder)
- Kosten, die wegen einer Säumnis der Vermieters entstehen (z.B. Säumniszuschläge, Mahngebühren, Verzugszinsen)
- Kosten im Leistungskatalog eines Leistungserbringers, die gar nicht anfallen
- Kosten infolge von Doppelbeauftragung

Konkret nicht erforderliche Betriebskosten

Es gibt nicht nur generell nicht erforderliche Kosten, sondern auch Kosten, die in Bezug auf die konkrete Mietsache nicht erforderlich sind im Hinblick auf dessen Charakter. Dabei ist insbesondere auf den Nutzungszweck, der sich aus dem vertragsgemäßen Gebrauch des jeweiligen Mietvertrags ergibt, abzustellen. Es gibt beispielsweise Kostenpositionen, die in Bezug auf eine kleine Wohneinheit sinnlos, bei einem Einkaufszentrum aber notwendig sein können. Hierunter können fallen:

- Pförtner für kleine Wohneinheit
- Hausmeister für kleine Wohneinheit
- Kosten infolge einer willkürlich überhöhten Kapazität (extreme Vorhaltekosten)
- Überdimensionierte gärtnerische Gestaltung (Parkanlage für Wohnhaus)

2. Höhe der Betriebskosten

Dem Wirtschaftlichkeitsgrundsatz widerspricht es auch, wenn der Vermieter unangemessene, marktunübliche, **überhöhte Kosten** verursacht. Das Preis-/Leistungsverhältnis muss insofern nachvollziehbar sein.

Schwierigkeiten gibt es bei der konkreten Ermittlung der „Überhöhung“, insbesondere ab welcher Grenze eine Überhöhung anzunehmen ist.

Als **Orientierung** mag eine **20 %-Grenze** im Verhältnis zu den üblichen Kosten gelten. Hierbei handelt es sich aber um einen reinen Orientierungswert, da im Einzelfall die Grenze deutlich niedriger, aber auch höher liegen kann⁴. Die Ermittlung der üblichen Kosten ist eine Frage des Einzelfalles. Eine Marktforschung wird man dem Vermieter nicht abverlangen können, da der damit verbundene Verwaltungsaufwand gleichfalls unwirtschaftlich wäre. Teilweise wird aber auch die Ausschreibung oder die Einholung von Vergleichsangeboten gefordert⁵.

⁴ Die 20 %-Grenze wird aus der Wesentlichkeitsgrenze des § 5 WiStG entlehnt; vgl. *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1066 m.w.N., 9. Auflage 2005; Diese Toleranzgrenze ist nicht starr anzuwenden, da es jeweils eine Frage des Einzelfalles ist, ob es sich hierbei um eine ordentliche Geschäftsführung handelt

⁵ Siehe *Schmid*, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1068, 9. Auflage 2005 mit Hinweisen zu den verschiedenen Meinungen

Die Wirtschaftlichkeit fordert vom Vermieter:

- Nutzung eines Rabattsystems (Versicherungspaket statt Einzelversicherung verschiedener Anbieter)
- Nutzung saisonaler Schwankungen (z.B. Heizölkauf im Sommer statt im Winter)
- Sammelbestellung (z.B. Heizöl)
- Unwirtschaftlichkeit einer verursachungsbezogenen Abrechnung (Kostenanteil für Erfassung und Verteilung betragen mehr als 25 % der jeweiligen Kostenposition)⁶

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit hat den Deutschen Mieterbund bewogen, einen **Betriebskostenspiegel für Deutschland** zu veröffentlichen. Dieser enthält für verschiedene Betriebskostenpositionen jeweils die Unter- und Obergrenzen sowie bestimmte Durchschnittswerte. Abweichungen von den Durchschnittswerten, aber insbesondere Betriebskosten im Bereich der oberen Grenzwerte, sollen hierbei Anlass für den Mieter sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen. Vermieter sollten wissen, dass dieser bundesweit geltende Betriebskostenspiegel keine verbindlichen Überprüfungen der Betriebskostenabrechnung oder einzelner Betriebskostenpositionen ermöglicht. Dies räumt selbst der Deutsche Mieterbund ein. Es ist daher aufgrund der Einzelfälle Vorsicht geboten, die entsprechend ermittelten Werte auf das konkrete Mietverhältnis zu übertragen.

Vorsichtig zu behandeln sind auch die Werte aus sogenannten städtischen **Betriebskostenspiegeln**, die beispielsweise für Regensburg oder Leipzig gelten. Die in diesen Tabellen wiedergegebenen Werte zu einzelnen Betriebskostenarten, habe starken Ortsbezug und können daher nicht ohne weiteres auf andere Städte oder Nachbargemeinden übertragen werden. Sie sind lediglich eine Orientierungshilfe. Man denke nur an die unterschiedlich hohen kommunalen Gebühren von Stadt zu Stadt oder den schwankenden Preisen auf dem Heizölmarkt. Diese Betriebskostenspiegel sind daher Momentaufnahmen in Bezug auf eine bestimmte Stadt. Im Hinblick auf die Besonderheiten des Einzelfalles erscheint es bedenklich, auf Durchschnittswerte in Mietspiegeln oder anderen Tabellen abzustellen⁷.

3. Folgen bei Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz

Einigkeit besteht insoweit, dass Kosten die über den wirtschaftlich vertretbaren Rahmen hinaus gehen, nicht den Mietern berechnet werden können. Dies bedeutet eine Streichung bzw. Reduzierung einzelner Betriebskostenpositionen. Streit besteht insoweit, wie dieses Ergebnis rechtsdogmatisch zu begründen ist. Diese Frage hat nicht nur theoretische sondern auch praktische Bedeutung, da hiervon auch die Darlegungs- und Beweislast abhängt bzw. je nach Einordnung evtl. weitere und höhere Voraussetzungen gelten. Dabei werden zwei Auffassungen zur Folge eines Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit vertreten:

- Die Betriebskostenumlage ist von **vornherein** auf solche **Kosten begrenzt**, die dem Gebot einer ordentlichen Wirtschaftsführung entsprechen. Es erfolgt eine Reduzierung auf den angemessenen Teil⁸.

⁶ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1071 d, 9. Auflage 2005

⁷ so richtig in Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1078, 9. Auflage 2005; a.A.: LG Frankfurt am Main WuM 2001, 615

⁸ AG Köln WuM 1996, 778; AG Frankfurt am Main WuM 2002, 376; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 1076 ff., 9. Auflage 2005

- Bestehen eines **Schadensersatzanspruches** gem. §§ 241 Abs. 2, 280 BGB (positive Vertragsverletzung). Im Wirtschaftlichkeitsgrundsatz wird eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag gesehen, deren Verletzung zu einem Schadensersatzanspruch führt⁹.

Diese Unterscheidung hat insofern Bedeutung, dass bei einem Schadensersatzanspruch ein Verschulden und eine Rechtswidrigkeit des Vermieters notwendig ist. Des weiteren können im Einzelfall Aufrechnungsausschlüsse oder Haftungsbeschränkungen im Mietvertrag greifen. Schließlich spielt diese Einordnung auch eine Rolle bei der Darlegungs- und Beweislast. Geht man insofern von einem Schadensersatzanspruch aus, würde der Mieter die Beweislast für die den Schadensersatzanspruch begründeten Tatsachen tragen. Vom Vermieter wird insofern gefordert sein, dass er die Tatsachen darlegt¹⁰, die der Mieter nicht kennt. Folgt man der Gegenauffassung, so bedarf es dieser zusätzlichen Voraussetzungen nicht, auch vertragliche Klauseln stehen nicht entgegen. Auch trifft den Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Erforderlichkeit der Maßnahmen und die Angemessenheit der Kosten¹¹.

⁹ AG Dortmund NZM 2004, 26, *Hannemann/Wiegner/Gies*, MAH Wohnraummietrecht, § 36 Rn 50; *Langenberg*, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiete, G, Rn 45 ff., 3. Auflage 2002

¹⁰ LG Oldenburg WuM 2003, 566

¹¹ AG Tübingen WuM 1991, 122, AG Berlin/Mitte ZMR 2002, 761
