

## **Mandantenhinweis zur (Un-)Wirtschaftlichkeit von Betriebskosten**

**- Urteil des Bundesgerichtshofes vom 6. Juli 2011 (AZ: VIII ZR 340/10) -**

Ein Vermieter hat bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber seinem Mieter den „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten. Fraglich ist, wann ein Verstoß gegen dieses Gebot gegeben ist und was der Mieter insoweit vorzubringen hat.

In einem am 6. Juli 2011 vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall (AZ: VIII ZR 340/10) hatte ein Mieter die Ansätze in seiner Nebenkostenabrechnung als zu hoch gerügt und sich hierbei auf den vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ berufen. Der BGH stellt zunächst klar, dass der Vermieter verpflichtet sei, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Weiter wird jedoch festgestellt, dass ein etwaiger Verstoß gegen diese Pflicht vom Mieter zu beweisen ist. Nach Ansicht des BGH kann diesem Erfordernis nicht durch den bloßen Verweis auf eine allgemeine statistische Erhebung Rechnung getragen werden, nach der sich für die maßgebliche Immobilieneinheit sowie die entsprechende Kostenstelle ein geringerer Durchschnittswert ergibt. Ein solches Vorgehen trage den jeweiligen tatsächlichen Gegebenheiten des in Rede stehenden Anwesens nicht hinreichend Rechnung. Wir raten Mietern dazu, nicht blindlings auf Daten aus empirischen Tabellen zu vertrauen. Hiervon abweichende Ansätze in Betriebskostenabrechnungen können durch die Umstände des Einzelfalls bedingt und gerechtfertigt sein. Beim Verdacht eines Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot muss jeweils eine sorgfältige Prüfung und Darlegung erfolgen, wobei keine Pauschalbehauptungen aufgestellt werden dürfen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius