

# Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

## Mietrecht

### **Wirtschaftlichkeitsgebot bei den Betriebskosten**

Im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten muss der Vermieter bei der Vermietung von Wohnraum den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB beachten. Dasselbe gilt nach § 560 Abs. 5 BGB bei der Anpassung von Betriebskosten. Der folgende Beitrag soll aufzeigen, worauf Vermieter und Mieter hierbei zu achten haben.

#### **1. Keine Begriffsdefinition**

Eine Begriffsdefinition des Wirtschaftlichkeitsgebotes ist in den beiden oben genannten gesetzlichen Bestimmungen nicht enthalten. Die Definition ergibt sich aber aus § 24 Abs. 2 II. BV sowie aus § 20 Abs. 1 Satz 2 Neubaumietenverordnung 1970. Hierbei verwendet jedoch keine dieser beiden Vorschriften den Begriff „Wirtschaftlichkeit“. In § 24 II. BV geht es um die Bewirtschaftungskosten, die nach § 24 Abs. 1 II. BV nicht nur die Betriebskosten umfassen, sondern z. B. auch Verwaltungs- u. Instandhaltungskosten. Demgegenüber betrifft § 20 Neubaumietenverordnung 1970 die Umlage von Betriebskosten neben der Einzelmiete, wobei die Neubaumietenverordnung 1970 nur für preisgebundenen Wohnraum gilt.

#### **2. Gesetzgeberische Vorstellung und Begrifflichkeit im Gesetz**

Wenn der Rechtsausschuss des deutschen Bundestages bei der Einführung des Begriffs „Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung von Betriebskosten“ davon ausgeht, dass diese Einfügung lediglich der Klarstellung diene, so setzt er voraus, dass Vermietern und Mietern bekannt ist, was mit „wirtschaftlich“ gemeint ist. So ist im weiteren ausgeführt, dass der Umweltschutz einen sparsamen Umgang mit Energieressourcen gebiete und der Vermieter innerhalb eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich vorgehen müsse. „Möglichst wirtschaftlich“ heißt aber hierbei nicht unbedingt das günstigste Angebot

zu wählen, sondern ein Kosten-Nutzen-Verhältnis zu beachten. Dabei kann z. B. die Zuverlässigkeit eines Anbieters eine Rolle spielen.

Die Definition der beiden Vorschriften erscheint aber durchweg geeignet, auf alle Arten von Mietverhältnissen entsprechend Anwendung zu finden. Sie lautet:

*„Es dürfen nur solche Kosten umgelegt werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“*

### **3. Allgemeiner Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebotes**

#### **a. Vergleichsangebote und Kostenvoranschläge:**

Nimmt der Vermieter Leistungen im Rahmen der Bewirtschaftung in Anspruch ist es angezeigt, von mehreren Anbietern Kostenvoranschläge einzuholen, um Art und Umfang der jeweiligen Leistungen zu vergleichen. Allein die Kosten einzelner Angebote sind dabei nicht ausschlaggebend, soweit Art und Umfang der angebotenen Leistungen voneinander abweichen. Während des Mietverhältnisses ergibt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot heraus die Verpflichtung des Vermieters, Höhe und Umfang der Leistungen, die dem Mieter über die Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt werden, von Zeit zu Zeit zu überprüfen. Diese Überprüfung kann bei Fremdleistungen dadurch geschehen, dass der Vermieter die Kosten mit veröffentlichten Durchschnittspreisen und Marktpreisen vergleicht.

Auch Arbeitszeit und Arbeitsleistung von eigenen Arbeitnehmern des Vermieters, z. B. im Bereich der Hausmeistertätigkeit oder Gartenpflege, sollte der Vermieter regelmäßig überprüfen und insoweit eine Kostenkontrolle durchführen.

#### **b. Überdimensionierung von Leistungen:**

Wirtschaftliches Handeln bedeutet auch, dass nur die erforderlichen Leistungen Dritter in Anspruch genommen werden. Unwirtschaftlich ist es, bei kleinen Wohnanlagen Leistungen in Anspruch zu nehmen, die nicht im Verhältnis zu dem Erfordernis für die jeweilige Anlage stehen, wie z. B. Einstellen eines Vollzeit-Hausmeisters für eine Wohnanlage, bei der aber völlig ein Teilzeit-Hausmeister oder ein Hausmeisterservice ausreichend ist.

#### **c. Nichtbeachtung von Umweltschutz und Klimaschutz, soweit zumutbar:**

Fraglos haben Umwelt- u. Klimaschutz heutzutage eine überragende Bedeutung, was sich auch bei der Frage der Wirtschaftlichkeit von Betriebskosten auswirkt. Hierbei ist allerdings festzuhalten, dass nicht alles was die Wirtschaftlichkeit und den Klimaschutz verbessert, dem Vermieter zumutbar ist.

Im Fall der Modernisierung einer alten, aber nach wie vor funktionsfähigen Heizung, die auch geeignet ist, die Mieträume ausreichend zu beheizen, trifft den Mieter grundsätzlich keine Modernisierungspflicht, die die Wirtschaftlichkeit verbessern und damit eine Reduzierung der Betriebskosten erzielen könnte. Dies müsste jedenfalls unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit auch für eine Umstellung der Heizung auf nicht fossile Energieträger gelten. Im Bereich der Betriebskosten wäre zu berücksichtigen, dass zwar die Kosten für fossiles Heizmaterial sinken, demgegenüber aber die Kosten für Strom entsprechend steigen könnten.

Unter dem Gesichtspunkt des Umweltschutzes und der fehlenden Wirtschaftlichkeit wäre z. B. zu berücksichtigen, wenn überdimensionierte Lichtquellen im Bereich der Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume und Waschküchen zu einem erhöhten Stromverbrauch führen.

#### **d. Abwehr unberechtigter Forderungen von Dienstleistern:**

Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebotes kann auch sein, dass der Vermieter nicht gerechtfertigte Forderungen von Versorgern abwehrt. Diese Abwehr kann auch darin bestehen, dass der Vermieter bei Schlechtleistung des Dienstleisters dessen Forderungen kürzt oder das Vertragsverhältnis mit diesem beendet. Auch hier gilt natürlich, dass dem Vermieter das Vorgehen zumutbar und möglich sein muss. Es kann nicht der Fall sein, wenn ein Anbieter eine nicht zu ersetzende Monopolstellung innehat.

#### **4. Darlegungs- u. Beweislast des Mieters:**

Das Wirtschaftlichkeitsgebot stellt eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters dar. Hieraus folgt, dass der Mieter, der wegen einer Pflichtverletzung im Hinblick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot Ansprüche erhebt, die Darlegungs- u. Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

Allein die Behauptung, dass die angesetzten Kosten zu hoch seien, genügt nicht. Ebenfalls nicht ausreichend ist es, wenn der Mieter einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot unter Bezug auf die Werte

eines überregionalen Betriebskostenspiegels darlegt. Die in einem solchen Spiegel ausgewiesenen Durchschnittswerte sind nicht aussagekräftig. Insbesondere kann sich der Mieter hierdurch nicht die Belegeinsicht ersparen, die er benötigt, um die Angemessenheit der ausgewiesenen Betriebskosten substantiiert bestreiten zu können.

Im Einzelfall mag sich die Beweisführung für den Mieter als schwierig erweisen. Es wird deshalb durchaus und wohl auch zu Recht die Auffassung vertreten, dass etwas anderes gilt, wenn nach dem Neuabschluss von Verträgen über bestimmte Betriebskostenleistungen die Kosten gegenüber den bisherigen Kosten um mehr als 50 % angestiegen sind. Bei einer solchen Sachlage sehen oftmals Gerichte den Vermieter hinsichtlich der Veränderung als darlegungspflichtig an, worauf diese beruht, dass er nicht pflichtwidrig gehandelt hat.

Sollten Sie zu Betriebskosten und deren Wirtschaftlichkeit bzw. zu Betriebskostenabrechnungen Fragen haben oder sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 08.11.2023

---