Das Wirtschaftlichkeitsgebot kann nur nach Mietvertragsabschluss verletzt werden

Das Wirtschaftlichkeitsgebot für die Betriebskosten kann gegenüber einem Mieter nur verletzt werden, wenn der Vermieter während der Dauer des Mietvertrages unwirtschaftliche Verträge schließt oder wenn er eine mögliche und wirtschaftlich zumutbare Korrektur solcher Verträge unterlässt. Das hat der BGH mit Urteil vom 25.01.2023 (VIII ZR 230/21) erneut klargestellt.

In dem zugrundeliegenden Fall hatte der Vermieter vor Abschluss des Mietvertrages mit dem klagenden Mieter einen Vertrag über ein „Müllmanagement“ geschlossen. Die Kosten für das Müllmanagement legte er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung anteilig auf den Mieter um. Der Mieter hielt das Müllmanagement für nicht erforderlich und unwirtschaftlich. Er verlangte die entsprechenden Nebenkostenzahlungen daher zurück.

Die Vorinstanz hatte dem Mieter Recht gegeben. Dieses Urteil hob der BGH auf, weil die Voraussetzungen für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots von der Vorinstanz nicht ausreichend berücksichtigt worden seien. Er stellte dazu erneut fest, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot eine vertragliche Nebenpflicht gegenüber einem Mieter sei, die grundsätzlich nur nach Abschluss des Mietvertrages greife.

Dann, so der BGH, setze die Verletzung voraus, dass der Vermieter überhaupt auf die für unwirtschaftlich gehaltenen Kosten Einfluss nehmen konnte. Das sei nur dann der Fall, wenn der betreffende Vertrag entweder nach Abschluss des Mietvertrages geschlossen wurde, oder wenn eine Korrektur eines älteren Vertrages möglich und wirtschaftlich zumutbar war, etwa durch eine Kündigung und Neuverhandlung

Will der Mieter sich auf eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots berufen, so hat er nicht nur die Voraussetzungen zu prüfen, welche der BGH jetzt erneut festgestellt hat. Vielmehr muss er sich auch fragen, ob er die Unwirtschaftlichkeit der umgelegten Kosten überhaupt beweisen kann. Denn der Mieter trägt die Vortrags- und Beweislast für die Unwirtschaftlichkeit. Handelt es sich um Kosten, die schon ihrer Art nach für die konkrete Immobilie nicht nachzuvollziehen sind, ist dieser Nachweis vergleichsweise einfach. Geht es aber um die Höhe der Kosten, kann es schwieriger werden. Dann muss der Mieter gegebenenfalls dezidiert darlegen können, welche Kosten am konkreten Standort angemessen waren.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Altestadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)
+49 211 9241202 – 0
dus@rechtplanbar.de
www.rechtplanbar.de

recht planbar