



HAUS+GRUND MÜNCHEN informiert

## Mieter muss Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beweisen

Nach dem gesetzlichen Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs.3 S.1 BGB) ist der Vermieter verpflichtet – im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums – möglichst wirtschaftlich, d.h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten – Nutzen - Verhältnis vorzugehen. Dies bedeutet, dass der Vermieter z.B. bei der Vergabe von Dienstleistungen beispielsweise der Hausmeistertätigkeit oder dem Abschluss von Versicherungsverträgen zwar nicht das billigste Angebot nehmen, aber auf ein vertretbares PreisLeistungsverhältnis achten muss. Übersteigt z.B. die Prämie für die Gebäudeversicherung vergleichbare Angebote um 70%, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor, das den Mieter zur Kürzung der Nebenkostenabrechnung berechtigt (so bereits AG Aachen, Urteil v. 10.08.2011, 109 C 128/09, GE 2011 S.1489).

Die Darlegungs- und Beweislast für eine Unwirtschaftlichkeit von Betriebskosten trägt der Mieter. Allerdings dürfen dabei die Anforderungen an die dem Mieter obliegende

Darlegung nicht überspannt werden. Der Vortrag des Mieters muss das Gericht nicht bereits von der Richtigkeit der behaupteten Tatsachen überzeugen. Jedoch genügt ein schlichtes Bestreiten der Angemessenheit und Üblichkeit der Kosten ebenso wenig wie die pauschale Behauptung, dass die betreffenden Leistungen zu überhöhten Preisen beschafft worden seien. Vielmehr muss der Mieter konkret d.h. objektbezogen darlegen, dass gleichwertige Leistungen nach den örtlichen Gegebenheiten auch unter Berücksichtigung des dem Vermieter zustehenden Auswahlermessens zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Ein allgemeiner Vergleich mit von ihm andernorts angemieteten Flächen genügt nicht, wenn die relative Vergleichbarkeit der Erkenntnisse zu jenen Objekten nicht herausgearbeitet wurde (so BGH Urteil v. 17.12.2014, XII ZR 170/13, NZM 2015 S.132).

Dementsprechend genügt auch allein der Hinweis des Mieters auf einen überregionalen Betriebskostenspiegel (z.B. des Deutschen Mieterbundes),

der niedrigere Betriebskosten ausweist nicht den prozessualen Darlegungsanforderungen an den Mieter, da überregional auf empirischer Basis ermittelte Betriebskostenzusammenstellungen angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstrukturen im Einzelfall keine Aussagekraft zukommt. Auf die in solchen Betriebskostenspiegeln pau-

schalierten Betriebskostenwerte unter Außerachtlassung technischer, objektbezogener, jahreszeitlicher sowie regionaler Besonderheiten kann ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot daher nicht gestützt werden (BGH, Urteil v. 06.07.2011, VIII ZR 340/10, WuM 2011 S.513).

Nach diesen vom BGH aufgestellten Grundsätzen trägt

der Mieter nach einem neuen Beschluss des LG Berlin die Darlegungs- und Beweislast für einen von ihm behaupteten Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch dann, wenn sich einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10% erhöht haben (LG Berlin, Beschluss v. 17.08.2017, 67 S 190/17, ZMR 2017 S.978).

### Beschädigung der Mietsache – Schadensersatz auch ohne Fristsetzung

Hinterlässt der Mieter bei seinem Auszug Schäden z.B. an den sanitären Anlagen, Türen oder Bodenbelägen, kann der Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen, wenn diese Schäden vom Mieter oder von Personen, deren Verhalten dem Mieter zuzurechnen ist, schuldhaft verursacht worden sind d.h. nicht auf normalen Verschleiß oder vertragsgemäßer Abnutzung beruhen. Eine vorherige Aufforderung des Mieters, die Schäden inner-

halb einer bestimmten Frist zu beseitigen, ist für die Geltendmachung des Schadensersatzanspruches nicht erforderlich. Dies hat der BGH in einem neuen Urteil entschieden.

Das Erfordernis einer vorherigen Fristsetzung gilt nämlich nur für die Nicht – oder Schlechterfüllung von vertraglichen Leistungspflichten des Mieters z.B. zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. Im Gegensatz dazu kann der Vermieter bei Be-

schädigung der Mietsache gemäß § 249 BGB nach seiner Wahl statt einer Schadensbeseitigung auch sofort Geldersatz verlangen, ohne den Mieter zuvor eine Frist zur Schadensbehebung gesetzt zu haben. Dies gilt – entgegen einer teilweise vertretenen Meinung – unabhängig davon, ob der Vermieter einen entsprechenden Schadensersatz bereits vor oder erst nach der Rückgabe der Mietsache geltend macht (BGH, Urteil v. 28.02.2018, VIII ZR 157/17).