

EXPERTENRUNDE ZUM THEMA: Wirtschaftlichkeitsgebot

Eine Vermieterin aus Gauting fragt: In Zeiten, in denen Preise eine enorme Steigerung erfahren, wird von den Vertragsparteien besonderes Augenmerk auf die Abrechnung der Betriebskosten gelegt. Vermieter haben oft keinen Einfluss auf die Kostensteigerungen und Mieter zweifeln diese an. Wie kann man mit dieser Situation umgehen?

Antwort:

Nicht nur die Energiepreise erfahren einen rasanten Anstieg auch andere Positionen sind von den aktuellen Preisentwicklungen nicht verschont. Vermieter die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet sind, abzurechnen haben das sog. **Wirtschaftlichkeitsgebot** zu beachten. Dieses besagt, dass „nur solche Kosten umgelegt werden dürfen, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.“ Aus Sicht eines vernünftigen Vermieters muss sich ein **angemessenes Kosten-Nutzen** Verhältnis ergeben, wobei ihm aber ein gewisser Ermessensspielraum bei der Entscheidung, welche Verträge er abschließt oder welchen Dienstleister er beauftragt zusteht. Ob dieses Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt wurde, richtet sich nach den Umständen des konkreten Einzelfalls, z.B. nach Lage, Art und Größe des Mietobjekts. Vermieter sollten daher vor Vergabe von Aufträgen oder Abschluss von Versicherungen, Vergleichsangebote einholen. Genaue Leistungsbeschreibungen für Hauswartverträge vornehmen, bei Regiearbeiten Tätigkeitsnachweise verlangen und prüfen. Auch ist es empfehlenswert regelmäßige Arbeitskontrollen von Dienstleistern durchzuführen, damit keine unnötigen Kosten durch Schlecht- oder Nichtleistungen entstehen. Diese Maßnahmen erleichtern es dem Vermieter die Kostenstruktur den Mietern gegenüber verständlich zu machen und gleichzeitig eine Kontrolle über die Bewirtschaftungskosten des Objekts zu erhalten.



**RAin Martina
Westner**
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

