

ZfIR 2011, A 4

BGH: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes keine Beweiserleichterung für Mieter

Der BGH traf am 6.7.2011 eine Entscheidung zur Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung von Betriebskosten - hier: Müllgebühren durch den Vermieter (**BGH, Urt. v. 6.7.2011 – VIII ZR 340/10**). Nach diesem Grundsatz ist der Vermieter verpflichtet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

Der Mieter, der mit der Behauptung eines Verstoßes gegen den in § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB niedergelegten Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei der Betriebskostenabrechnung einen Schadensersatzanspruch gegen den Vermieter geltend macht, trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Anspruchsvoraussetzungen, so der BGH in seiner Entscheidung.

Der Hinweis der Beklagten auf einen gegenüber dem „Betriebskostenspiegel für Deutschland“ des Deutschen Mieterbundes e. V. erhöhten Betriebskostenansatz der Klägerin genüge in diesem Zusammenhang nicht den prozessualen Darlegungsanforderungen für das Vorliegen einer Pflichtverletzung. Denn überregional auf empirischer Basis ermittelten Betriebskostenzusammenstellungen komme angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstruktur keine Aussagekraft im Einzelfall zu.

Zum Sachverhalt: Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Heidelberg. Die Klägerin erteilte im November 2008 den Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007, welche betreffend der Müllabfuhrgebühren einen auf die Beklagten entfallenden Anteil von 525,71 € enthält. Die Beklagten beanstandeten dies mit Anwaltsschreiben im Dezember 2008 und errechneten unter Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund e. V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegels für Deutschland“ einen aus ihrer Sicht berechtigten Betrag von 185,76 €. Die Differenz von 395,95 € behielten die Beklagten von der Januarmiete 2009 ein, die ihnen entstandenen Rechtsanwaltskosten von 99,60 € brachten sie von der Februararmiete in Abzug.

Die Klägerin begehrte mit ihrer Klage Zahlung der von den Mietern einbehaltenen Beträge nebst Zinsen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Landgericht wies die Berufung der Beklagten zurück. Die dagegen gerichtete Revision der Beklagten hatte nun keinen Erfolg.

Auch der weitere Hinweis der Beklagten, die anteiligen Müllentsorgungskosten für ihre Wohnung seien auch gemessen an den Verhältnissen der Stadt Heidelberg deutlich erhöht, reichte nicht aus, um der Klägerin eine erhöhte Darlegungslast aufzuerlegen, da die Beklagten hinsichtlich der im Streit stehenden Müllgebühren über die gleichen Erkenntnismöglichkeiten verfügten wie die Klägerin. So konnten sich die Beklagten über ihr Recht, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen, Kenntnis von dem Müllgebührenbescheid der Gemeinde und dessen tatsächlichen Grundlagen verschaffen.

Im Streitfall lag der Grund für die relativ hohen Müllgebühren in dem Fehlverhalten der Mieter des Anwesens bei der Mülltrennung, das die Gemeinde veranlasst hatte, im Jahr 2002 die kostenlosen gelben Tonnen für die Entsorgung von Verpackungsmüll einzuziehen und durch kostenpflichtige Restmülltonnen zu ersetzen. Eine Pflichtverletzung der Klägerin war in diesem Zusammenhang nicht feststellbar.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 122/2011 vom 6.7.2011)