BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 340/10

Verkündet am:
6. Juli 2011
Ermel
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3 Satz 1

a) Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter.

b) Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht.

c) Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

BGH, Urteil vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10 - LG Heidelberg
AG Heidelberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 26. November 2010 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in H. . Mit Schreiben vom 12. November 2008 rechnete die Klägerin die Betriebskosten für das Jahr 2007 gegenüber den Beklagten ab. Darin wurde der auf die Beklagten entfallende Anteil der Müllentsorgungsgebühren mit 525,71 € angegeben. Mit Anwaltsschreiben vom 9. Dezember 2008 beanstandeten die Beklagten diese Abrechnungsposition unter Hinweis auf den vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen "Betriebskostenspiegel für Deutschland", der für eine Wohnung vergleichbarer Größe hinsichtlich der Müllabfuhrgebühren lediglich eine Kostenumlage von 185,76 € als berechtigt ausweise, und forderten die Klägerin

zur Rückzahlung des Differenzbetrages in Höhe von 339,95 € auf, da die Klägerin durch ihren überhöhten Kostenansatz das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt habe.

2 In der Folgezeit behielten die Beklagten von der Miete für Januar 2009 einen Teilbetrag von 395,95 € ein. Die ihnen von ihrem Rechtsanwalt berechneten Kosten für das Beanstandungsschreiben vom 9. Dezember 2008 in Höhe von 99,60 € brachten die Beklagten von der Miete für Februar 2009 in Abzug.

3 Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Zahlung der einbehaltenen Miete für Januar und Februar 2009 in einer Gesamthöhe von 495,55 € nebst Zinsen in Anspruch. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist erfolglos geblieben. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klage sei begründet, da die Beklagten Teile der von ihnen geschuldeten Miete für Januar und Februar 2009 in einer Gesamthöhe von 495,55 € zu Unrecht einbehalten hätten. Ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der von der Klägerin für das Jahr 2007 in Ansatz gebrachten Abfallentsorgungskosten könne nicht festgestellt werden.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

7 Nach dem sogenannten Wirtschaftlichkeitsgebot treffe den Vermieter gegenüber dem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten hätten, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Ein Verstoß gegen diese Nebenpflicht könne zu einem Schadensersatzanspruch führen, der sich auf Freihaltung des Mieters von den unnötigen Kosten richte. Die Voraussetzungen eines derartigen Schadensersatzanspruchs hätten die Beklagten aber nicht ausreichend substantiiert dargelegt.

8 Die Darlegungs- und Beweislast für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot trage der Mieter. Dies folge aus der Einordnung als Schadensersatzanspruch. Die Darlegungs- und Beweislast des Mieters sei allerdings im Hinblick darauf, dass die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendigen Kenntnisse und Informationen allein der Vermieter besitze, durch die Grundsätze der sekundären Darlegungslast eingeschränkt. Demnach sei es zunächst Sache des Mieters, konkrete Anhaltspunkte für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorzutragen. Sei dies geschehen, so könne der Vermieter die Behauptung der Unwirtschaftlichkeit nur wirksam bestreiten, indem er die für die Entstehung der Betriebskosten maßgeblichen Tatsachen und Gesichtspunkte substantiiert darlege. Sodann sei es wiederum Sache des Mieters, in Auseinandersetzung hiermit die Unwirtschaftlichkeit darzulegen und zu beweisen. Dies sei den Beklagten nicht gelungen.

9 Zwar sei der von der Klägerin in Ansatz gebrachte Anteil der Beklagten an den Müllbeseitigungskosten für H. Verhältnisse, die der Kammer bekannt seien, ungewöhnlich hoch, so dass es einen Anhaltspunkt für einen überhöhten Kostenansatz gebe. Auf entsprechenden Hinweis der Kammer habe die Klägerin jedoch im Einzelnen dargelegt, welche Müllgefäße bereitgestellt worden seien, welche Überlegungen hierfür maßgeblich gewesen seien und

welche Kosten hierfür angefallen seien. Damit habe die Klägerin ihrer sekundären Darlegungslast genügt.

10 Die Beklagten hätten in Auseinandersetzung hiermit keinen Verstoß der Klägerin gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegen können. Die von der Beklagtenseite aufgezeigte Überschreitung des im Betriebskostenspiegel für Deutschland ausgewiesenen Kostenansatzes für eine hinsichtlich der Wohnungsgröße mit der Wohnung der Beklagten vergleichbare Wohnung genüge hierfür nicht. Insbesondere werde dieser Betriebskostenspiegel den Unterschieden in den durch öffentliches Recht vorgegebenen Kostenstrukturen je nach Region und Kommune sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen der konkreten Anwesen nicht gerecht, so dass bundesweiten Durchschnittswerten keine ausreichende Aussagekraft zukommen könne.

II.

11 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung jedenfalls im Ergebnis stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

12 Der Klägerin steht der geltend gemachte Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete nach § 535 Abs. 2 BGB zu. Die von den Beklagten mit dem teilweisen Einbehalt der für Januar und Februar 2009 geschuldeten Mieten stillschweigend erklärte Aufrechnung mit einem Anspruch auf Erstattung überhöhter Müllgebühren aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007 sowie vorgerichtlicher Anwaltskosten geht ins Leere, weil den Beklagten kein Erstattungsanspruch zusteht. Denn die Klägerin hat die Beklagten in der genannten Betriebskostenabrechnung ohne Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot mit anteiligen Müllgebühren in Höhe von 525,71 € belastet.

13 1. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der - nach entsprechender Vereinbarung - vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet (Senatsurteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 14). Die Voraussetzungen eines solchen Schadensersatzanspruchs haben die Beklagten nicht dargelegt.

14 a) In der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur ist umstritten, wer im Hinblick auf das Wirtschaftlichkeitsgebot die Darlegungs- und Beweislast trägt. Eine verbreitete Meinung weist dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür zu, dass er das Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet habe (AG Hannover, WuM 2011, 30; AG Leipzig, WuM 2006, 568 f.; WuM 2003, 452; AG Düren, WuM 2003, 153; AG Frankfurt am Main, WuM 2002, 376 f.; AG Mitte, ZMR 2002, 761 f.; LG Hamburg, NZM 2001, 806; Bamberger/Roth/Ehlert, BGB, 2. Aufl., § 556 Rn. 84; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 556 Rn. 14; MünchKommBGB/Schmid, 5. Aufl., § 556 Rn. 116; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 556 Rn. 119; Schmid, ZMR 2007, 177 ff.). Soweit eine Begründung hierfür gegeben wird, stellt diese Auffassung darauf ab, dass die Kostenumlage von vornherein hinsichtlich Art und Höhe auf solche Aufwendungen begrenzt sei, die dem Gebot einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung genügten (Blank/Börstinghaus, aaO; Schmid, ZMR 2007, 177 ff.).

15 b) Die auch vom Berufungsgericht vertretene Gegenansicht stellt darauf ab, dass der Mieter mit der Behauptung, der Vermieter habe seine Pflicht zur Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots verletzt, einen Schadensersatzan-

spruch nach § 280 Abs. 1 in Verbindung mit § 241 Abs. 2 BGB geltend mache; deshalb treffe nach dem allgemeinen Grundsatz, dass jede Partei die ihr günstigen Tatsachen im Prozess vorzutragen habe, den Mieter die Darlegungs- und Beweislast (LG Berlin, GE 2005, 1129; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 10. Aufl., § 560 BGB Rn. 126; Wall in Eisenschmid/Wall, Betriebskosten-Kommentar, 3. Aufl., Vor §§ 556, 556a und 560 BGB Rn. 1448 ff.; Streyl, NZM 2008, 23; Ludley, NZM 2011, 417, 419; wohl auch Sternei, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. V 359 a; differenzierend Staudinger/Weitemeyer, BGB, Neubearb. 2011, § 566 Rn. 96).

16 c) Der Senat hat die Frage, wen im Prozess die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit trifft, bisher offen lassen können (Senatsurteil vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 78/06, NJW-RR 2007, 1242 Rn. 13), jedoch bereits entschieden, dass es sich bei der Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters handelt (Senatsurteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06, aaO). Aus dieser Einordnung, an der der Senat festhält, folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

17 2. Danach hat das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zu Recht angenommen, dass die Beklagten im Streitfall eine Pflichtverletzung der Klägerin nicht dargelegt haben.

18 a) Der Hinweis der Beklagten, dass die von der Klägerin in Ansatz gebrachten Kosten für die Müllentsorgung die im vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen "Betriebskostenspiegel für Deutschland" hierfür ausgewiesenen Kosten für eine Wohnung vergleichbarer Größe erheblich übersteigen, ist

nicht geeignet, eine Pflichtverletzung der Klägerin darzutun. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, tragen derartige überregional auf empirischer Basis ermittelte Zusammenstellungen von Betriebskostenansätzen den vielfältigen, je nach Region beziehungsweise Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Wohnungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in Rede stehenden Anwesens nicht hinreichend Rechnung, so dass aus den dort ausgewiesenen Durchschnittswerten im zu entscheidenden Einzelfall kein Anhaltspunkt für ein unwirtschaftliches Verhalten des Vermieters entnommen werden kann (vgl. Senatsurteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363 Rn. 23; Ludley, aaO S. 420 ff.). Dies wird am Beispiel der im Streitfall in Rede stehenden Kosten der Müllentsorgung besonders deutlich; denn diese durch die Kommunen von den Grundstückseigentümern erhobenen und durch Gebührenbescheid festgesetzten Kosten können sich von Kommune zu Kommune stark unterscheiden, so dass sich aus vergleichsweise hohen Kostenansätzen nichts für eine Pflichtverletzung des Vermieters im Einzelfall gewinnen lässt.

19 b) Die Beklagten sind ihrer Darlegungslast auch nicht durch den Hinweis darauf nachgekommen, dass die Müllbeseitigungskosten mit 571,71 € für eine Wohnung von 86 qm Größe auch für die Verhältnisse der Stadt H. ungewöhnlich hoch sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts war die Klägerin auch mit Rücksicht auf diesen Umstand nicht gehalten, die für die Entstehung der Betriebskosten maßgeblichen Tatsachen und Gesichtspunkte substantiiert darzulegen, etwa durch nähere Angaben zu Anzahl und Art der bereitgestellten Müllgefäße und der hierfür maßgeblichen Überlegungen.

20 Zwar entspricht es einer verbreiteten Meinung, dass die Darlegungslast des Mieters für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot durch die von der Rechtsprechung zur sekundären Darlegungslast entwickelten Grundsätze

einzuschränken sei, weil allein der Vermieter die für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit seines Kostenansatzes notwendigen Kenntnisse und Informationen besitze (so z.B. Schmidt-Futterer/Langenberg aaO; Sternel, aaO; Streyl, aaO). Dem kann jedenfalls in dieser Allgemeinheit jedoch nicht zugestimmt werden.

21 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs finden die Grundsätze der sekundären Darlegungslast nur Anwendung, wenn der an sich Darlegungsbelastete außerhalb des für seinen Anspruch erheblichen Geschehensablaufs steht, der Gegner aber alle erheblichen Tatsachen kennt und ihm nähere Angaben zumutbar sind (BGH, Urteile vom 17. Februar 2004 - X ZR 108/02, NJW-RR 2004, 989 unter II 2 b bb; vom 17. Januar 2008 - III ZR 239/06, NJW 2008, 982 Rn. 16). So verhält es sich bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung regelmäßig nicht. Bei der Frage, ob der Vermieter bei finanziellen Dispositionen, die Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht genommen hat, geht es regelmäßig nicht um interne, für den Mieter nicht ersichtliche Kostenkalkulationen des Vermieters, sondern um objektive Gegebenheiten, wie etwa durch Bescheid festgesetzte öffentlich-rechtliche Gebühren und Abgaben oder die ortsübliche Entlohnung eines Hauswarts oder die Beschaffung von Brennstoff für die Heizungsanlage zu marktüblichen Preisen. Der Mieter hat das Recht, die für die Betriebskostenabrechnung des Vermieters maßgebenden Belege einzusehen (Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 Rn. 21 ff.). Erscheinen dem Mieter nach Belegeinsicht einzelne Abrechnungspositionen als zu hoch, ist es ihm unbenommen, diese Positionen im Hinblick auf einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit einer weiteren Prüfung zu unterziehen. Dies ist dem Mieter auch möglich und zumutbar.

22 c) Der Auffassung der Beklagten, dass die Klägerin mit der Auswahl der Müllgefäße, zu der sie auf den Hinweis des Berufungsgerichts im Einzelnen vorgetragen hat, unwirtschaftlich gehandelt habe, ist das Berufungsgericht zu Recht nicht gefolgt. Denn es fehlt auch insoweit bereits an der schlüssigen Darlegung einer Pflichtverletzung der Klägerin.

23 Im Streitfall lag der Grund für die relativ hohen Müllgebühren in dem Fehlverhalten der Mieter des Anwesens bei der Mülltrennung (Einwurf von Restmüll in die für Verpackungsmüll bestimmten gelben Tonnen), 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 ist in diesem Zusammenhang nicht feststellbar.

24 Dass die Klägerin in der Folgezeit Anlass gehabt hätte, von einem verbesserten Mülltrennungsverhalten der Mieter auszugehen und sich bei der Gemeinde um die erneute Aufstellung kostenloser gelber Tonnen zu bemühen, ist von den Beklagten ebenfalls nicht dargetan worden. Im Übrigen wäre eine etwaige Pflichtverletzung der Klägerin insoweit für die Entstehung der hohen Müllentsorgungskosten nicht ursächlich gewesen, weil die Mieter auch nach der Einziehung der gelben Tonnen den Verpackungsmüll kostenlos unter Verwendung gelber Säcke entsorgen konnten, worüber sie von der Klägerin informiert

worden waren. Dass dies geschehen wäre und deswegen die Anzahl der kostenpflichtigen Restmülltonnen hätte reduziert werden können, haben die Beklagten ebenfalls nicht vorgetragen.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
AG Heidelberg, Entscheidung vom 04.05.2010 - 24 C 198/09 -
LG Heidelberg, Entscheidung vom 26.11.2010 - 5 S 40/10 -