



Zusammenfassung zum BGH - Urteil vom 17.12.2014, XII ZR 170/13

In dem Fall, welcher der BGH zu entscheiden hatte, ging es zwar um einen Fall aus dem Gewerberecht. Die Entscheidung dürfte aber ins Wohnraummietrecht übertragbar sein.

Konkret ging es darum, dass der Vermieter den Mieter auf Nachzahlung aus Nebenkosten verklagte und der Mieter die Ansicht vertrat, dass eine Kostenposition in ihrer Höhe gegen das Wirtschaftlichkeitsverbot verstoße.

Der Bundesgerichtshof hat zunächst wiederholt, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot bedeute, dass der Vermieter angehalten sei, im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraumes möglichst wirtschaftlich vorzugehen und auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen habe. Die umzubenehenden Kosten müssten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Der Bundesgerichtshof führt weiter aus, dass bei Abrechnung überhöhter Betriebskosten der Vermieter seine vertragliche Nebenpflicht verletze mit der Folge, dass der Mieter im Ergebnis von der Zahlung des überhöhten Betrages, freigestellt ist.

Der Bundesgerichtshof hat aber klargestellt, dass der Mieter verpflichtet ist, konkret darzulegen, inwieweit der Vermieter gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen habe. Der Bundesgerichtshof verlangt also von dem Mieter, dass er die Umstände vorträgt und unter Beweis stellt, aus denen sich konkret ergibt, dass eine Verletzung gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vorliegt. Dabei wird auch zu berücksichtigen sein, dass der Vermieter nicht zwingend das billigste Angebot (z.B. eine Versicherung) zu nehmen braucht.

Der Bundesgerichtshof hat aber auch klargestellt, dass keine zu Hohen Anforderungen an den Vortrag des Mieters zustellen sind. Es soll genügen, dass er grobe Anhaltspunkte hat und hat diese zu benennen. Hierzu kann ein Verweis auf andere örtliche Entgelte für eine vergleichbare Leistung ausreichen.

