

Die Beweislast für unwirtschaftliches Handeln des Vermieters trägt der Mieter – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 17.08.2017 – 67 S 190/17

I.

Der Mieter trägt im Regelfall nicht nur die reine Kaltmiete, sondern auch die Kosten für Strom, Heizung, Wasser und die sonstigen Nebenkosten des Hauses. Außer den Heizkosten welche zwingend nach der Heizkostenverordnung und damit nach Verbrauch abzurechnen sind, können die sonstigen Betriebskosten pauschal oder nach den tatsächlich angefallenen Kosten auf den Mieter umgelegt werden. In der ganz überwiegenden Anzahl der Mietverhältnisse erfolgt die Umlage nach den tatsächlich angefallenen Kosten. Nicht selten erleben Mieter das einzelne Kostenpositionen explosionsartig angestiegen sind. Die besprochene Entscheidung des LG Berlin unterstreicht, wie schwierig es für Mieter ist hiergegen vorzugehen.

II.

Der klagende Mieter (Kläger) hatte vom beklagten Vermieter (Beklagten) eine Betriebskostenabrechnung erhalten und diese ausgeglichen. Nunmehr macht er geltend, dass der Vermieter sich nicht wirtschaftlich bei einzelnen Positionen verhalten hätte, da diese sich im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10 % erhöht hatten.

Das Amtsgericht wies die Klage auf Rückzahlung ab. Auch das LG hält keinen Anspruch auf Rückzahlung für gegeben. Eine sekundäre Darlegungslast des Vermieters, weil einzelne Betriebskostenposition sich mehr als 10% gegenüber dem Vorjahr gesteigert hätten, sei nicht gegeben (das heißt, der Vermieter muss nichts dazu vortragen, warum es zu den Kostensteigerungen gekommen ist). Im Übrigen habe der Mieter nicht hinreichend dargelegt, dass der Vermieter sich unwirtschaftlich verhalten habe.

III.

1.

Durch die Inflation sind Kostensteigerungen sind alltäglich. Jeden Monat werden die Inflationsraten gegenüber dem Vormonat und Vorjahr veröffentlicht. Eine der zentralen Aufgaben der europäischen Zentralbank ist für Preisstabilität zu sorgen. Zielvorgabe ist dabei eine jährliche Inflation von 2%.

Auch dass Betriebskostenpositionen wie Wasser, Strom, Hausmeister usw. Preissteigerungen unterliegen, ist somit nichts Überraschendes. Gleichwohl geschieht es immer wieder, dass Kostensteigerungen von 10% und mehr auftreten, die nicht erklärbar erscheinen. Für den Mieter der letztendlich diese Kosten ausgleichen muss, ist es ein berechtigtes Interesse Kosten nicht tragen zu müssen, die nur deshalb entstanden sind, weil der Vermieter sich nicht preisbewusst verhalten hat. Die Entscheidung des Landgerichts zeigt aber, dass die Hürden für den Mieter in dieser Hinsicht hoch liegen.

2.

Der Beweis, dass eine bestimmte Kostenposition auch billiger zu haben gewesen wäre (etwa der Hausmeister) ist nur sehr schwierig zu führen. In der Rechtsprechung hat es teilweise Bemühungen gegeben, die Hürden für den Mieter niedriger aufzuhängen. So hatte beispielsweise noch 2006 das Kammergericht in einem Urteil vom 12.01.2006, 12 U2 116/04 festgehalten, bei einer Kostensteigerung von mehr als 10% gegenüber dem Vorjahr müsse der Vermieter darlegen, was er getan habe um dieser Kostensteigerung Einhalt zu gebieten. Andere Gerichte zogen zur Festlegung eines als angemessen anzusehenden Preisniveaus die von den Mietervereinen entwickelten

Preisspiegel für Nebenkostenpositionen heran. Diese Preisspiegel hatten ähnlich wie bei Mietspiegeln abgebildet, wie teuer in einer bestimmten Region etwa Hausmeisterdienstleistungen zu haben sind. Nach Auffassung dieser Gerichte sollte ein Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit vorliegen, wenn die tatsächlich angefallenen Kosten über den aus den Preisspiegeln ersichtlichen Kosten für die jeweilige Region lagen.

Beiden Ansätzen hat der BGH eine Absage erteilt. Hinsichtlich der Preisspiegel wies der BGH darauf hin, dass diese oftmals für ein ganzes Bundesland (etwa das Saarland) erstellt worden seien und daher keine tragfähige Aussage darüber geben könnten, wie teuer die Dienstleistungen in der jeweiligen Stadt, in welcher die Mietwohnung gelegen sei, zu erhalten seien. Da die Preise von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich ausfallen könnten, sei daher ein Preisspiegel für das gesamte Bundesland nicht geeignet, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu ermitteln. Vielmehr müsse der Mieter durch Vorlage verschiedener Vergleichsangebote zeigen, dass ein anderer Anbieter dieselbe Leistung wie sie vom Vermieter erbracht werde billiger anbieten könne.

Hinsichtlich der Rechtsprechung des Kammergerichtes gebe es nach Auffassung des BGH keinen Erfahrungssatz, der es erlauben würde anzunehmen, dass bei einer Preissteigerung von mehr als 10% der Vermieter sich unwirtschaftlich verhalten habe.

3.

Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit bleibt daher schwierig darzustellen und zu beweisen. Der Mieter muss konkret unter Vorlage von Vergleichsangeboten zeigen, dass die betreffende Betriebskostenposition vom Vermieter unwirtschaftlich gehandhabt wurde. Erleichterungen aufgrund des konkreten Verbrauchers bzw. der tatsächlichen Kosten kommen ihm nach der Rechtsprechung nicht zugute. Auf Kostenspiegel kann grundsätzlich auch nicht zurückgegriffen werden. Höchstens wenn es für die jeweilige Gemeinde eine plausible und nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellte Preisstudie geben sollte, könnte diese gegebenenfalls hilfreich sein.

4.

Für die Durchsetzung des Einwands der Unwirtschaftlichkeit ist auf jeden Fall die Belegeinsicht notwendig. Nach einhelliger Auffassung in der Rechtsprechung muss ein Mieter, der Einwände wie die Wirtschaftlichkeit gegen eine bestimmte Kostenposition vorbringen will, als erstes Einsicht in die Belege des Vermieters nehmen und anhand der in den Belegen ersichtlichen Zahlen argumentieren.

Daher sollte nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung – wenn sich hinsichtlich einzelner oder aller Betriebskostenposition Zweifel ergeben - der Vermieter um Übersendung von Belegkopien bzw. alternativ Vereinbarung eines Termines zur Belegeinsicht aufgefordert werden. Letzteres ist wichtig, da nach der Rechtsprechung nur in Ausnahmefällen ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien besteht. Ein solcher Ausnahmefall ist etwa gegeben, wenn zwischen Wohnort des Vermieters und der Mietwohnung eine größere geographische Entfernung gegeben ist (etwa, wenn der Vermieter in Garmisch-Partenkirchen lebt und die Mietwohnung in Flensburg liegt) oder wenn schwerwiegende Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter bestehen, die es als unzumutbar erscheinen lassen, dass der Mieter den Vermieter in seiner Wohnung aufsucht.

Die Belegeinsicht sollte im Beisein eines Zeugen vorgenommen werden und mit einer Handykamera oder ähnlichem Ablichtungen der Belege gemacht werden. Sollte der Vermieter dies verweigern könnte dies ein Grund darstellen, die Zahlung der Nebenkostennachzahlung zu verweigern, bis eine ordnungsgemäße Belegeinsicht gewährt wird. Wird die Belegeinsicht vom Mieter nicht vorgenommen weisen die Gerichte Einwände gegen Betriebskostenpositionen alleine deswegen zurück.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.