



Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 41/28.04.2023

### **Wirtschaftlichkeitsgebot bei Betriebskosten BGH, Urteil vom 25.01.2023 - VIII ZR 230/21**

#### **Zum Sachverhalt:**

Der Vermieter hatte vor Abschluss des Wohnungsmietvertrages mit einem externen Dienstleister einen sog. Müllmanagementvertrag abgeschlossen, nach dem der Dienstleister den Müll zu sortieren, den Müllplatz sauber zu halten und die verursachungsabhängige Abrechnung zu erstellen hat. Hierfür entstanden dem Vermieter Kosten i.H.v. ca. einem Drittel der gesamten Müllbeseitigungskosten, die er auf die Mieter umlegte, was aber ein Mieter nicht hinnehmen wollte. Die Vorinstanzen gaben dem Mieter Recht.

#### **Aus den Gründen:**

So schnell wollte der BGH nicht abgehandelt haben und hob das Berufungsurteil auf. Zwar handele es sich bei Müllmanagementkosten um umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Nr. 8 BetrKV, jedoch lägen die Voraussetzungen für einen Schadens- oder Freistellungsanspruch des Mieters wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit (noch) nicht vor. Der Vermieter habe gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB gegenüber dem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der von diesem zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Die Verletzung dieser Pflicht führe zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters. Jedoch bestehe diese Pflicht erst ab Abschluss des Wohnraummietvertrages. Bei Fällen wie dem vorliegenden, bei dem der Vermieter den Müllmanagementvertrag bereits vorher abgeschlossen hatte, komme eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter im Fall eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahmen während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrages mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen habe. Dazu haben die Vorinstanzen keine Feststellungen getroffen, weshalb der BGH die Sache zurückverwies.

#### **Praxishinweis:**

Der Vermieter hat bei der Entscheidung, welche umlagefähigen Betriebskosten er eingeht, ein Ermessen. Dieses findet seine Grenzen im Gebot der Wirtschaftlichkeit. Sollte der Mieter sich auf dieses Gebot berufen, trägt er die Darlegungs- und

Beweislast, dass ein Verstoß dagegen vorliegt. Bei einer teilweisen verursachungsabhängigen Umlage von Müllkosten ohne den externen Dienstleister, muss der Mieter darlegen und beweisen, dass das Kosten- Nutzen-Verhältnis auch unter Berücksichtigung von Bußgeldern wegen Falschsortierung grob unangemessen ist.

**Pressekontakt**

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: [presse@ivd-sued.net](mailto:presse@ivd-sued.net)

Website: [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)