



Urteil zu Betriebskosten: Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit

10.06.2024 Fachinformation

Die Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei den Betriebskosten kann der Mieter nicht durch Bezugnahme auf den Berliner Betriebskostenspiegel nachweisen. Dies hat das Amtsgericht Wedding im Januar 2024 entschieden.

Das Amtsgericht Wedding hat durch Urteil vom 17. Januar 2024 über Rückforderungsansprüche des Mieters wegen zu viel gezahlter Betriebskosten entschieden (Az.: 7 C 554/22, Das Grundeigentum 2024/453 ff.). Es kommt zum Ergebnis, dass allein die Bezugnahme auf die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellte „Berliner Betriebskostenübersicht 2019“ nicht ausreicht, um die Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit durch den Vermieter nachzuweisen.

Die Mieterin forderte die Rückzahlung von Betriebskosten für die Positionen Versicherung, Müllabfuhr, Sperrmüllabfuhr, Wasser/Abwasser und Wartungskosten.

Die Mieterin berief sich darauf, dass der Vermieter den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verletzt habe. Als Nachweis berief sie sich auf den sog. Berliner Betriebskostenspiegel. Die einzelnen Positionen überstiegen den Durchschnitt der sich nach der Berliner Betriebskostenübersicht ergebenden Zahlen. Darüber hinaus hatte sie aber keine weitere Einsicht in Zahlungsbelege etc. verlangt, etwa hinsichtlich des anfallenden Mülls für Gewerbetreibende in dem Objekt. Gleiches gilt für den Vorwegabzug für Wasser/Abwasser für die gewerblichen Mieter.

Das Urteil lehnte nahezu für alle vom Mieter geltend gemachten Positionen einen Rückzahlungsanspruch ab. Lediglich die Kosten der Sperrmüllentsorgung wurden gestrichen, da hier die fehlende Instandhaltung von Türschlössern es letztlich ermöglicht hatte, dass fremde Personen Sperrmüll abgelegt hätten.