

Wirtschaftlichkeit von Betriebskosten

Pflichten, Dokumentation und Beweislast für Eigentümer | BGH VIII ZR 6/24

KURZANTWORT FÜR EIGENTÜMER

Der Vermieter muss Betriebskosten wirtschaftlich verursachen und abrechnen. Beanstandet ein Mieter eine unnötige Leistung oder einen objektiv überhöhten Preis, trägt jedoch grundsätzlich der Mieter die Darlegungs- und Beweislast für Pflichtverletzung, Ursächlichkeit und vermeidbare Mehrkosten. Der Vermieter bleibt beweispflichtig für die wirksame Umlagevereinbarung und die inhaltliche Richtigkeit seiner Abrechnung.

AUSGANGSFALL

Der Vermieter hatte nach Mietbeginn ein umfangreiches Paket für technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement beauftragt. Die Mieter rügten insbesondere, dass keine Vergleichsangebote für das Gesamtpaket eingeholt worden waren.

ENTSCHEIDUNG DES BGH

Fehlende Vergleichsangebote reichen allein nicht aus. Zunächst muss feststehen, dass Leistungen nicht marktgerecht und objektiv überhöht beauftragt wurden und ein Preisvergleich tatsächlich Kosten gespart hätte. Der Fall wurde zur weiteren Aufklärung zurückverwiesen.

Was Eigentümer beim Wirtschaftlichkeitsgebot beachten müssen

KOSTENGRUND	KOSTENHÖHE	LEISTUNG UND KONTROLLE
War die Leistung überhaupt erforderlich oder wurden unnötige beziehungsweise doppelte Leistungen beauftragt?	Entspricht der Preis bei vergleichbarer Qualität dem Markt? Der Vermieter muss nicht das billigste Angebot wählen.	Werden Leistungen ordnungsgemäß erbracht? Auch die bewusste Vollzahlung einer mangelhaften Leistung kann unwirtschaftlich sein, wenn eine Kürzung oder Kündigung möglich gewesen wäre.

Vier Kernaussagen für Eigentümer

- 1** Keine generelle Pflicht zu Vergleichsangeboten
Vor jeder Beauftragung mehrere Angebote einzuholen, ist keine automatische Voraussetzung wirtschaftlichen Handelns. Eine nachvollziehbare Markt- und Leistungsprüfung bleibt bei größeren oder auffälligen Kosten dennoch sinnvoll.
- 2** Preis und Leistung müssen vertretbar sein
Entscheidend sind ein marktgerechter Preis, ein angemessener Leistungsumfang und eine plausible Auswahlentscheidung. Das billigste Angebot muss nicht gewählt werden.
- 3** Mieter muss den Verstoß konkret darlegen
Der Mieter muss grundsätzlich auch bei umfangreichen Gesamtpaketen belastbare Vergleichspreise oder andere konkrete Umstände sowie vermeidbare Mehrkosten aufzeigen. Eine sekundäre Darlegungslast des Vermieters besteht regelmäßig nicht.
- 4** Einwendungen zeitnah bearbeiten
Auch Wirtschaftlichkeitseinwände müssen grundsätzlich binnen zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung erhoben werden. Belegeinsicht und eine nachvollziehbare Stellungnahme sollten sauber dokumentiert werden.

Wer muss was darlegen und beweisen?

Die Antwort hängt davon ab, welcher Anspruch geltend gemacht wird und welcher Fehler behauptet wird.

Streit- oder Anspruchssituation	Grundsätzlich	Kern der Darlegung und des Beweises
Vermieter verlangt eine Betriebskostennachzahlung	Vermieter	Wirksame Umlagevereinbarung sowie inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung, insbesondere entstandene und umlagefähige Kosten.
Mieter fordert bereits gezahlte Beträge wegen materieller Unrichtigkeit zurück	Mieter	Materielle Unrichtigkeit als fehlender Rechtsgrund für die geleistete Zahlung.
Wirtschaftlichkeitsverstoß beim Kostengrund	Mieter	Die Leistung war nicht erforderlich, überflüssig oder in dem beauftragten Umfang nicht notwendig.
Wirtschaftlichkeitsverstoß bei Kostenhöhe oder Leistungsqualität	Mieter	Pflichtwidriges Verhalten, vergleichbare günstigere oder bessere Alternative, Ursächlichkeit und vermeidbare Mehrkosten.
Gemischte Positionen, z. B. Hauswart oder Vollwartung	Vermieter, wenn der Ansatz bestritten wird	Nachvollziehbare Trennung umlagefähiger Tätigkeiten von Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung.
Entlastung nach festgestellter Pflichtverletzung	Gegebenenfalls Vermieter	Kein Verschulden, etwa weil zumutbare Bemühungen um eine wirtschaftliche Lösung erfolglos blieben.

Praxis: So sichern Eigentümer wirtschaftliches Handeln ab

- 1** Leistungsbedarf festlegen
Vor der Beauftragung Umfang, Häufigkeit und Qualitätsanforderungen bestimmen. Unnötige, doppelte oder nicht umlagefähige Leistungen vermeiden.
- 2** Auswahlentscheidung dokumentieren
Preis, Leistungsumfang, Zuverlässigkeit, Fachkunde, Vertragslaufzeit und Kündigungsmöglichkeiten festhalten. Das günstigste Angebot ist nicht zwingend das wirtschaftlichste.
- 3** Leistung und Preis kontrollieren
Bei Kostensteigerungen, Beschwerden oder Schlechtleistungen Rechnungen und Vertrag prüfen; mögliche Kürzungs-, Nachbesserungs- oder Kündigungsrechte wahrnehmen.
- 4** Abrechnung und Belege vorbereiten
Umlagevereinbarung, Rechnungen, Verträge, Leistungsbeschreibungen und die Trennung nicht umlagefähiger Anteile nachvollziehbar vorhalten. Belegeinsicht fristgerecht ermöglichen.

Was bei einer Beanstandung besonders wichtig ist

SINNVOLLE DOKUMENTATION	RECHTLICH NICHT AUTOMATISCH ERFORDERLICH
- Leistungs- und Preisvergleich bei größeren Aufträgen - Gründe für Anbieter- und Qualitätsauswahl - Prüfvermerke bei deutlichen Preissteigerungen - Mängelanzeigen und Reaktion auf Schlechtleistung - saubere Trennung umlagefähiger Kosten	- stets drei Vergleichsangebote einholen - immer das billigste Angebot wählen - jede Kostenposition am Betriebskostenspiegel ausrichten - allein wegen eines verbundenen Unternehmens von Unwirtschaftlichkeit ausgehen

RECHTSFOLGE EINES NACHGEWIESENEN VERSTOSSES

Der Mieter kann Ersatz beziehungsweise Freistellung von vermeidbaren Mehrkosten verlangen. Die Abrechnung bleibt bei einem reinen Wirtschaftlichkeitsverstoß grundsätzlich wirksam. Das Wirtschaftlichkeitsgebot kann nicht zum Nachteil des Mieters ausgeschlossen werden.

Grundlagen: BGH, Urteil vom 20.05.2026 – VIII ZR 6/24; Breiholdt Voscherau, „Betriebskosten: Wirtschaftlich auch ohne Vergleichsangebote“, 15.08.2026; Schlagwortkommentar Mietrecht, hrsg. Börstinghaus/Lindner, 2025; §§ 556, 560 BGB.

Hinweis: Diese Eigentümerinformation gibt die Rechtslage allgemein und unverbindlich wieder und ersetzt keine Rechtsberatung. Im Einzelfall sind Mietvertrag, Kostenart, Leistungsumfang und Abrechnungsunterlagen gesondert zu prüfen.