

## **Mieterbrief-Extra**

Liebe Mitglieder,

mit einem Urteil vom 08. März 2006 (Az. VIII ZR 78/05) hat der Bundesgerichtshof eine weitere umstrittene Frage zur Betriebskostenabrechnung geklärt.

In dem Fall ging es um die Frage, ob ein in Berlin lebender Mieter von der ebenfalls in Berlin ansässigen Hausverwaltung die Übersendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen kann.

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Mieter grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Rechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Nur ausnahmsweise kann der Mieter eine Übersendung von Fotokopien verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Ausnahmefall lag nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht vor. Dem Mieter sei es zumutbar in den ebenfalls in Berlin gelegenen Geschäftsräumen der Hausverwaltung Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen.

Das Urteil hat weitreichende praktische Konsequenzen. Bietet der Vermieter zukünftig die Vorlage der Belege am Wohnungsort an, kann der Mieter eine Nachzahlung nicht mehr mit dem Argument zurückhalten, er habe die Rechnungsbelege in Kopie zu übersenden. Entsprechend einer Entscheidung des Landgerichts Leipzig vom 17. März 2005 (Az. 12 S 7349/04) dürfte ein Anspruch auf Überlassung von Belegkopien nur noch bei einer größeren räumlichen Entfernung der Mietwohnung zum Sitz der Verwaltung in Betracht kommen.

Bei der Urteilsfindung sind die Richter und Richterinnen davon ausgegangen, dass Fehlverständnissen und zeitlichen Verzögerungen durch eine persönliche Einsichtnahme am ehesten vorgebeugt werden kann. Übersehen wurde, dass die meisten Abrechnungen durch juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte

Vermieter erstellt werden und diesen bei der Belegprüfung eben solche Mieter gegenüber sitzen. Der Vermieter wird auf seinem vielleicht falschen Rechtsstandpunkt beharren und der Mieter kann die vom Vermieter vertretene Ansicht mangels einer Kopie der Rechnung nicht überprüfen lassen.

Der Mieter wird sich zukünftig keinen Gefallen tun, alle in die Betriebskostenabrechnungen eingestellten Rechnungsbelege einsehen zu wollen. Gerade bei größeren Liegenschaften können die Rechnungsbelege mehrere Aktenordner umfassen. Der Zeitaufwand für die Prüfung dürfte den Ertrag übersteigen. Wird eine Belegprüfung ins Auge gefasst und findet diese beim Vermieter oder der Verwaltung statt, sollte sie auf solche Betriebskostenpositionen beschränkt werden die weit über dem Durchschnitt liegen oder die gegenüber den Vorjahren größere Kostenschwankungen aufweisen. Es empfiehlt sich die Belegeinsicht durch ein Schreiben vorzubereiten, in dem die gewünschten Rechnungen und Verträge genau bezeichnet werden. Nachwievor bleibt der Vermieter nämlich verpflichtet eine geordnete Übersicht der Rechnungsunterlagen vorzulegen. Inhaltlich sollte der Mieter vor dem Termin wissen, welche Arbeiten und Leistungen im einzelnen bei den zu prüfenden Betriebskostenpositionen umlagefähig sind.

Im Mitgliederbereich unserer Homepage finden Sie zur Vorbereitung einer Belegprüfung eine umfangreiche Kommentierung aller nach dem Gesetz auf den Mieter umlagefähigen Betriebskostenpositionen. Unsere Berater helfen Ihnen gerne eine Belegprüfung vorzubereiten.

Lassen Sie Ihre Heiz- und Betriebskostenabrechnung prüfen. Für Mitglieder ist die Überprüfung kostenlos.

Mit freundlichen Grüßen

INTERESSENVERBAND MIETERSCHUTZ e.V.

Birgit Bärwecke  
- Vorstand -