

## Neues zur Betriebskostenrecht

Der BGH erschwert die Rechnungseinsicht für die Mieter

Alle Mieter, die sich für ihre Betriebskostenabrechnung interessieren, stellen sich irgendwann die gleiche Frage: Stimmen die Zahlen überhaupt? Selbstverständlich hat jeder Mieter das Recht, diese Zahlen zu überprüfen und die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungen einzusehen. Im sogenannten Sozialen Wohnungsbau hat der Gesetzgeber in der Neubausmietenverordnung die Auskunftspflicht des Vermieters normiert. Dieser hat auf Verlangen alle notwendigen Belege zu übersenden. Für die übrigen Mietverhältnisse hat der Gesetzgeber jedoch keine solche Regelung getroffen. Daher war es bislang in der Rechtsprechung heftig umstritten, wie der Mieter seinen Anspruch auf Rechnungseinsicht gegen den Vermieter durchsetzen kann.

Eine schon im Rückzug befindliche, aber noch recht verbreitete Rechtsansicht gestand dem Mieter immerhin noch ein Recht auf Übersendung von Kopien der Kostenbelege zu. Im Gegenzug sollte der Mieter dem Vermieter die zwischen 0,10 € und 0,50 € pro Blatt variierenden Kosten erstatten. Damit sollten die besonderen Aufwendungen bei der Kopiererstellung ausgeglichen werden. Nur vereinzelt wurde die Auffassung vertreten, dieser Aufwand gehöre zum normalen Betrieb einer Hausverwaltung.

Nach einer sehr mieterfreundlichen Mindermeinung hatte der Vermieter alle der Abrechnung zugrunde liegenden Belege in der Wohnung des Mieters vorzulegen. Denn Erfüllungsort des Mietvertrages sei der Ort der Mietsache, also die Mietwohnung. Daraus wurde gefolgert, dass alle anderen mietvertraglichen Verpflichtungen ebenfalls dort zu erfüllen seien. Die ordentliche Abrechnung gehört zu diesen Verpflichtungen genauso, wie die detaillierte Auskunft über die zugrunde liegenden Kosten.

Es war daher nur eine Frage der Zeit, bis der Bundesgerichtshof (BGH) sich mit diesem Problem zu beschäftigen hatte. Mit seinem Urteil vom 08.03.2006 (VIII ZR 78/05) hat er sich nun auf die Vermieterseite gestellt.

In seiner Entscheidung übernimmt der BGH die vermietetfreundlichste Position. Er verneint ausdrücklich einen Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Kostenbelege. Nur in besonderen Ausnahmesituationen soll nach Meinung der Richter anderes gelten. Die Bereitschaft des Mieters zur Kostenübernahme ändere daran nichts. Dem Interesse des Mieters werde im Regelfall schon dadurch Rechnung getragen, dass er beim Vermieter Einsicht in die Originalbelege nehmen und sich dabei – soweit erforderlich

– fachkundiger Hilfe bedienen könne. Entscheidend sei das Interesse des Vermieters, den durch die Anfertigung von Fotokopien entstehenden Aufwand zu vermeiden und dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort zu erläutern. So könne man Missverständnissen und zeitlichen Verzögerungen durch das Verlangen des Mieters nach weiteren Kopien vorbeugen. Den daraus resultierenden erhöhten zeitlichen und materiellen Aufwand auf Seiten der Mieter lässt der BGH unerwähnt.

In diese Richtung bewegte sich die Rechtsprechung schon seit einigen Jahren. Eine rechtsdogmatisch saubere Begründung findet sich dennoch in keinem der zu diesem Thema veröffentlichten Urteile. Auch der BGH argumentiert vor allem interessenorientiert. Er versucht, pragmatisch zwischen diesen zu vermitteln, und schlägt sich dabei ohne Not ganz auf die Vermieterseite. Offensichtlich soll die Ausübung des mieterlichen Prüfungsrechts wenn nicht verhindert, so doch deutlich erschwert werden.

Dieses Mieterrecht wird aber so zur leeren Hülle. Dies weiß, wer sich tatsächlich schon einmal der Mühe unterzogen hat, die Belege für eine Betriebskostenabrechnung zu überprüfen. Für unbefangene Mieter sind die vielen Rechnungen ohne fremde Hilfe kaum durchschaubar, geschweige denn, dass sich ihre Richtigkeit noch am Ort überprüfen ließe. Natürlich kann sich der Mieter durch einen Rechtsanwalt seines Vertrauens begleiten lassen oder diesen statt seiner zur Hausverwaltung schicken. Dessen Kosten werden sich jedoch kaum in einem angemessenen Verhältnis zur Streitsumme befinden. Geht er aber allein, wird der Mieter nur schwer beweisen können, welche Belege ihm trotz ausdrücklicher Aufforderung vom Verwalter nicht vorgelegt wurden.

Gleichwohl lohnt es sich weiterhin, den Vermieter um Übersendung einzelner Rechnungsbelege gegen Kostenerstattung zu bitten. Schließlich muss auch die Hausverwaltung abwägen, ob sie wirklich alle Mieter einmal im Jahr in ihren Räumen empfangen will.

Erst einmal aber sollte man natürlich sorgfältig prüfen, ob die Einsicht in Rechnungsunterlagen überhaupt erforderlich ist. Dafür ist es sinnvoll, sich in der Beratungsstelle über die rechtliche Bewertung der Abrechnung und der sich daraus ergebenden Fragen zu informieren. Danach kann man um Übersendung möglichst genau bezeichneter Rechnungskopien bitten. Verweigert der Vermieter einer Versendung und besteht auf Einsichtnahme in seinen Räumen, sollte man sich davon keineswegs abbringen lassen. Doch es ist – schon zu Beweis Zwecken – empfehlenswert, ihn nicht mehr allein aufzusuchen. Am besten vereinbart man einen Termin mit möglichst vielen Nachbarn in den Räumen der Hausverwaltung und bringt dazu einen Fotoapparat mit. Im Zeitalter der digitalen Fotografie sollten sich so mit Hilfe des Computers

brauchbare Kopien fertigen lassen, die danach einer kompetenten dritten Person vorgelegt werden können.

Wer dabei sogar richtig viel Zeit mitbringt, könnte womöglich – ohne es zu wollen – den Betrieb der Hausverwaltung durcheinander bringen und vielleicht im nächsten Jahr schon wieder mit der Übersendung von Kopien rechnen.

19.06.2006

Henrik Solf

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht