

# Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

## Belegeinsicht bei Widerspruch zur Betriebskostenabrechnung

Dem Mieter steht bekanntlich ein Anspruch zur Einsicht in die Belege, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, zu. Die Prüfung der Unterlagen kann sich aber auch als Obliegenheit des Mieters darstellen, wenn er keine rechtlichen Nachteile erleiden will.

Das Landgericht Dresden hat mit Beschluss vom 23.11.2021 (4 S 222/21) klargestellt, dass sich der Mieter auch bei stark gestiegenen Betriebskosten nicht darauf beschränken kann, ohne Einsicht in die Belege genommen zu haben, die Kostenansätze der Abrechnung zu bestreiten.

### Sachverhalt:

Die Mieter hatten im vorliegenden Fall den starken Anstieg der Hausmeisterkosten im Vergleich zum Vorjahr als Verstoß gegen die Wirtschaftlichkeit moniert und des Weiteren geltend gemacht, dass ein Abzug von Verwaltungs- und Instandhaltungskosten aus der vereinbarten Pauschalvergütung des Hausmeisters als nicht umlegbar, unterblieben sei, und damit der Kostenansatz nicht korrekt sei.

Das Amtsgericht hat der Klage des Vermieters auf Zahlung des Abrechnungssaldos stattgegeben, weil die eingewandten Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot und den Kostenansatz zu pauschal seien. Die Mieter hätten ihre Einwendungen durch Belegeinsicht konkretisieren müssen, wovon sie aber keinen Gebrauch gemacht hätten.

Gegen das Urteil legten die Mieter Berufung ein. Zur Begründung führten sie u.a. aus, dass sie auch ohne Belegeinsicht substantiiert dargelegt hätten, dass der Vermieter das Wirtschaftlichkeitsgebot missachtet hätte.

### Rechtslage:

Das Landgericht hat die Mieter per Beschluss darauf hingewiesen, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg habe.

Das Amtsgericht habe zu Recht entschieden, dass sich der Mieter, bei – hier vorgeworfenen – Verstößen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht darauf beschränken kann, pauschal die Richtigkeit und Angemessenheit einzelner Betriebskostenpositionen zu bestreiten. Behauptet der Mieter, die Kosten wären bei ordentlicher Wirtschaftsführung geringer gewesen, macht er einen Schadensersatzanspruch geltend, für den er als Anspruchsteller darlegungspflichtig ist.

Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die enorme Kostensteigerung damit begründet, dass im Vorjahr noch Bauarbeiten am Objekt durchgeführt worden waren und daher mit dem Hausmeister eine geringere Vergütung vereinbart worden war. Daraufhin hätten die Mieter darlegen müssen, warum sie den Kostenansatz für die Hausmeisterkosten trotzdem für überhöht halten. Dazu wäre es notwendig gewesen, konkret zu den bestrittenen Abrechnungsposten und den zugrundeliegenden Belegen Stellung zu nehmen und dezidierte Bedenken gegen die materielle Berechtigung der Abrechnung vorzubringen. Dieser Darlegungslast haben die Mieter, mangels Belegeinsicht, nicht genügt.

Das Landgericht musste sich auch mit der weiteren Argumentation der Mieter auseinandersetzen, dass sie auch ohne Belegeinsicht die streitigen Abrechnungspositionen substantiiert angegriffen hätten durch Verweis auf die Durchschnittswerte eines Betriebskostenspiegels, aus dem sich die Überhöhung der streitigen Kosten ergeben hätte. Das Landgericht hat den Einwand mit Verweis auf eine grundlegende Entscheidung des BGH zurückgewiesen. Der BGH hatte entschieden, dass den Durchschnittswerten eines überregionalen Betriebskostenspiegels wegen der unterschiedlichen kommunalen Kostenstrukturen keine Aussagekraft im Einzelfall zukommt (BGH, Urt. V. 06.07.2011 – VIII ZR 340/10). Das Landgericht stellte klar, dass diese Grundsätze auch für regionale Betriebskostenspiegel gelten.

Das Landgericht empfahl den Mietern daher, die Berufung zurück zu nehmen.

Praxishinweis:

Viele Gerichte urteilen, dass die Beanstandung einzelner Betriebskosten und ihrer Kostenhöhe die vorherige Einsichtnahme in die Belege voraussetzt.

Der Mieter ist jedoch nicht generell verpflichtet, vor der Beanstandung der Betriebskostenabrechnung die Belege einzusehen. Er kann darauf verzichten, wenn sich bereits ohne Prüfung dieser Unterlagen ergibt, dass die Abrechnung fehlerhaft ist. Das kann z.B. der Fall sein, wenn der angewendete Verteilerschlüssel nicht den vertraglichen Vereinbarungen entspricht bzw. sich formelle Fehler aus der Abrechnung selbst ergeben.

Noreen Walther  
Rechtsanwältin

