



Betriebskosten/Belegeinsicht während der Pandemie

07.06.2022 Fachinformation

Das Landgericht Dresden hat mit Beschluss vom 23. November 2021 (Az.: 4 S 222/21, ZMR 2022/207 ff.) entschieden, dass auch in Corona-Zeiten der Vermieter nicht zur Übersendung der Belege verpflichtet ist. Es genügt, wenn über seine Hausverwaltung eine Belegeinsicht unter Beachtung der AHA-Regeln sowie aktuell geltender Corona-Schutz-Verordnungen anbietet.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall führte die Betriebskostenabrechnung zu einer Nachzahlung der Beklagten. Die Beklagte hat Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der Positionen Hausmeister, Hauslicht, Müllabfuhr, Versicherungen und Heizkosten geltend gemacht. Von der Belegeinsicht haben die Beklagten keinen Gebrauch gemacht.

Begründung

Das Landgericht Dresden hat entschieden, dass sich der Mieter auch bei stark gestiegenen Betriebskosten nicht darauf beschränken kann, ohne Belegeinsicht genommen zu haben, die Kostenansätze zu bestreiten. Die Beklagten hätten sich argumentativ mit den Belegen auseinandersetzen müssen, wozu eine vorherige Kenntnis und Belegeinsicht erforderlich gewesen wäre. Die Belegeinsicht wurde seitens der Hausverwaltung auch per E-Mail mit Terminvorschlag angeboten. Hiervon machten die Beklagten allerdings keinen Gebrauch.

Das Gericht hat ausgeführt, dass der Vermieter auch nicht zur Übersendung der Belege an die Beklagten verpflichtet war. Grundsätzlich steht einem Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung ein Anspruch auf Übersendung der Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung nicht zu. Er hat diese vielmehr beim Vermieter oder Wohnungsverwalter einzusehen. Nur in dem Fall, in dem dem Mieter eine Einsichtnahme vor Ort nach Treu und Glauben nicht zumutbar ist, kommt ein Anspruch auf Übersendung von Kopien der Rechnungsbelege in Betracht.

Das Gericht hat auch ausgeführt, dass im Hinblick auf die Corona-Pandemie zum entscheidenden Zeitpunkt die Belegeinsicht nicht unzumutbar war, da im September/Okttober 2020 das gesellschaftliche und private Leben bei Einhaltung der AHA-Regeln nur noch wenig beeinträchtigt war. Da somit keine Belegeinsicht genommen und auch die Kosten lediglich pauschal bestritten wurden, wurden die Beklagten verurteilt, die Nachzahlungsbeträge zu leisten.

Download: Urteil LG Dresden aus ZMR 2022

Downloads

06-22_betriebskosten_belegeinsicht_waehrend_der_pandemie_anlage_aus_zmr_2022

307.71 KB
PDF