



Betriebskosten und Belegeinsicht

10.08.2020 Fachinformation

Das Amtsgericht Neukölln hat mit Urteil vom 22. Januar 2020 (Az.: 9 C 332/19) entschieden, dass Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen nach § 556 Abs. 3 BGB spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung durch Mitteilung gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden können, es sei denn, der Mieter hat die Verspätung nicht zu vertreten. Auf dieses nicht Vertreten müssen kann der Mieter sich nicht berufen, wenn er dem Vermieter nach Erhalt der Abrechnung lediglich einmal Termine zur Belegeinsicht vorgeschlagen hat, sodann aber erst nach Ablauf der Einwendungsfrist erneut um Belegeinsicht bittet.

Sachverhalt

Anfang Dezember 2017 erhielten die Mieter eine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2016. Mit Schreiben vom 28. Dezember 2017 legten sie Widerspruch gegen die Abrechnung ein und baten um Einsicht in die Rechnungsbelege, wofür sie drei Termine im Januar 2018 anboten. Der Vermieter reagierte darauf nicht. Das Mietverhältnis endete am 30. April 2018.

Die Vermieterin rechnete am 8. Januar 2019 über die Kautions ab, woraufhin die Mieter nochmals auf ihr Einsichtsrecht und ihr Schreiben aus Dezember 2017 verwiesen und verlangten erneut Einsicht in die Abrechnungsbelege. Die Belegeinsicht erfolgte dann schließlich im Januar 2019. Erst im März 2019 erhoben die Mieter dann detaillierte Einwände gegen die Betriebskostenabrechnung und forderten einen Teil der Betriebskostenvorschüsse zurück.

Die Vermieterin teilte mit, dass die Einwendungen verspätet seien, da die Frist am 11. Dezember 2017 abgelaufen sei. Das Gericht hat ausgeführt, dass das ledigliche Schweigen der Vermieterin auf das Ansinnen der Belegeinsicht keine Ablehnung der Belegeinsicht darstellt, sodass die Mieter einen Termin hätten vereinbaren müssen, der noch fristgerecht hätte durchgeführt werden können. Sofern eine Vereinbarung über eine Belegeinsicht nicht zustande kommt, könne der Mieter nach Fristablauf seine Rechte nicht mehr geltend machen.

Im zu entscheidenden Fall wurde die Klage somit abgewiesen und die Mieter konnten keine Rückzahlung von Vorschüssen verlangen.

Download: Urteil aus MieterEcho 2020

Downloads

08-20_bk_belegeinsicht_anlage

316.76 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/betriebskosten-und-belegeinsicht>