



Einsicht in Verbrauchsdaten der Nachbarn zur Betriebskostenkontrolle durch den Mieter

11.07.2018 Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 7. Februar 2018 (Az.: VIII ZR 189/17) entschieden, dass ein Mieter zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung auch die Einsichtnahme in Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen kann.

In dem entschiedenen Fall war die Nachzahlung einer Heizkostenabrechnung zwischen den Parteien streitig. Im Rahmen dieses Streits verlangten die Mieter von der klagenden Vermieterin zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung die Vorlage bzw. Einsicht in die Ablesbelege der anderen in der Liegenschaft befindlichen Wohnungen. Dieser Forderung kam die Vermieterin nicht nach. Sie berief sich darauf, dass ein dahingehendes Einsichts- und Auskunftsrecht der Mieter nicht bestünde.

Die Vermieterin klagte auf Zahlung der ausstehenden Heizkostennachzahlungen. In den Vorinstanzen war sie erfolgreich. Auf die Revision der Mieter hin, hob der BGH das Urteil auf und wies die Klage als derzeit nicht begründet ab. Entscheidend war für den BGH die Frage, wer beim Streit um die Nachforderung von Betriebskosten/Heizkosten die Darlegungs- und Beweislast trägt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass die Darlegungs- und Beweislast für die inhaltliche Richtigkeit der erhobenen Forderung bei der Vermieterin liegt.

Dies folgert der BGH aus den Regelungen der §§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB sowie der allgemeinen Vorschrift des § 259 Abs. 1 BGB. Danach muss der Vermieter eine Abrechnung vorlegen, aus der sich eine verständliche und geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben ergeben. Es muss dem Mieter ermöglicht werden, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenen Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. (So ständige Rechtsprechung, etwa BGH Urteil vom 12. November 2014, Az.: VIII ZR 112/14.)

In dem hier entschiedenen Fall ging es den Mietern darum, ob die ihnen gegenüber abgerechneten und von ihnen als nicht plausibel bestrittenen Wärmemengen, die auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichen, tatsächlich verbraucht wurden. Insbesondere war fraglich, ob die Abrechnungswerte etwa auf eine unzutreffende Erfassung einzelner Wärmemengen und/oder auf eine fehlerhafte Verteilung der Gesamtwärmemenge des Heizkreises auf die einzelnen Abnehmer zurückzuführen sind.

Der BGH stellt fest, dass es zu der vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung gehöre, dass er im Anschluss an die Mitteilung der Betriebskostenabrechnung dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht. Dies dann, wenn es zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.

Es entspricht allgemeiner Auffassung im mietrechtlichen Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung, dass ein Mieter in diesem Zusammenhang auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen kann. Dies, soweit er sie benötigt, um sich Klarheit zu verschaffen, ob bei einer – wie im Streitfall – verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt. Ferner, ob deren Werte

zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Eines besonderen Interesses an einer Belegeinsicht bedarf es nicht.

Solange der Vermieter die entsprechenden Vorlagen nicht erfüllt, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der geltend gemachten Nachzahlungsbeträge zu. Der BGH bestätigt hiermit erstmals, dass das Zurückbehaltungsrecht des Mieters, wegen der Verweigerung der Belegeinsicht, auch zur Klageabweisung führen kann.

Der BGH führt aus, dass es sinnwidrig wäre, einen Schuldner, der eine Abrechnung erst noch nachprüfen will, zugleich zur Zahlung des ungeprüften Betrages zu verurteilen, der nach Erhalt der Zug um Zug zu erteilenden Belegeinsicht dann auch so in tituliertem Umfang zu erbringen wäre.

Der Sinn einer Überprüfung der Betriebskostenabrechnung liege vielmehr darin, dass der Mieter bereits vorab in die Lage zu versetzen ist, etwaige Abrechnungsfehler aufzudecken. Es soll ihm damit die Möglichkeit eingeräumt werden, ungerechtfertigte Ansprüche wirkungsvoll abwehren zu können.

Im Downloadbereich (unten): BGH-Urteil vom 7. Februar 2018

Downloads

07_-18_betriebskostenkontrolle_belegeinsicht_anlage_urteil	140.93 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/einsicht-verbrauchsdaten-der-nachbarn-zur-betriebskostenkontrolle-durch-den-mieter>