

KEIN ANSPRUCH DES MIETERS AUF ÜBERSENDUNG VON KOPIEN DER BEKO-ABRECHNUNGSBELEGE

09.03.2006 Fachinformation

Der Bundesgerichtshof hat eine grundlegende Entscheidung dahingehend getroffen, dass der Mieter eines preisfreien Wohnraums grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 8. März 2006 – VIII ZR 78/05 – entschieden, dass der Mieter eines preisfreien Wohnraums grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Das Gesetz sehe einen solchen Anspruch des Mieters für den Bereich des preisfreien Wohnraums nicht vor, so der BGH. Einer entsprechenden Anwendung des § 29 Abs. 2 Satz 1 der Neubaumietenverordnung (NMV), der für bestimmte preisgebundene Wohnraummietverhältnisse dem Mieter einen Anspruch auf Überlassung von Ablichtungen gegen Kostenerstattung einräumt, stehe entgegen, dass eine dem Willen des Gesetzgebers zuwider laufende Regelungslücke des Gesetzes nicht vorliege. Darüber hinaus verneinte der BGH auch einen Anspruch nach dem Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB. Der Vermieter habe die Möglichkeit, den Mieter auf die Einsichtnahme in die Rechnungsbelege zu verweisen. Durch die Einsichtnahme sei das Interesse an einer Überprüfung der Abrechnung ausreichend berücksichtigt. Die Anfertigung von Fotokopien würde nur unnötigen zusätzlichen Aufwand für den Vermieter bedeuten. Ein Anspruch sei nur ausnahmsweise nach Treu und Glauben gegeben, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne. Des Weiteren hat der BGH in dem Urteil eine grundlegende Entscheidung zur Frage der Herausrechnung der Kosten für in einem gemischt genutzten Gebäude befindliche Gewerbeflächen getroffen. Der BGH hat ausgeführt, dass bei der Abrechnung der Betriebskosten ein Vorwegabzug der Kosten, die auf die in einem gemischt genutzten Gebäude befindlichen Gewerbeflächen entfallen, dann nicht geboten sei, wenn sie hinsichtlich aller oder einzelner Betriebskostenarten nicht zu einer Mehrbelastung der Wohnraummieter führen. Der Vorwegabzug sei nur für bestimmte Mietverhältnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau gesetzlich vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 NMV). Er solle verhindern, dass die Wohnungsmieter mit Kosten belastet werden, die allein oder in höherem Maß aufgrund einer gewerblichen Nutzung in gemischt genutzten Objekten entstehen. Einem Wohnungsmieter entstehe jedoch kein Nachteil, wenn er durch die Umlage der auf das Gebäude entfallenden Gesamtkosten nach einem einheitlich für alle Mieter geltenden Maßstab nicht schlechter gestellt wird als im Falle einer Voraufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Die Urteilsbegründung liegt noch nicht vor. Derzeit liegt nur die Mitteilung der Pressestelle des BGH vor, die im PDF -Format von den Mitgliedsunternehmen abgerufen werden kann. Soweit die Begründung endgültig vorliegt, wird der BBU dies mitteilen. Urteil des BGH vom 08.03.2006

Downloads

14E7A_06-06%20bk-abr-fotokop

162
PDF

