

Rechtslage: Die Kontrollrechte des Mieters nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung

Nachdem der Mieter eine Betriebskostenabrechnung erhalten hat, entsteht immer wieder Streit darüber, welche Kontrollrechte ihm anschließend zur Verfügung stehen. Hierzu soll eine kleine Orientierung gegeben werden:

1. Der Abrechnung selber müssen Belege nicht beigelegt werden. Ausreichend aber auch notwendig ist,
 - eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
 - die Angabe und die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
 - die Berechnung des Anteils des Mieters und
 - der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Betriebskostenabrechnung muss so klar, übersichtlich und verständlich sein, dass der Mieter sie nachvollziehen kann. Dabei ist auf das durchschnittliche Verständnis eines juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters abzustellen.

2. Dem Mieter muss die Möglichkeit gegeben werden zu überprüfen, ob die ihm übermittelte Betriebskostenabrechnung inhaltlich richtig ist. Deshalb hat er das Recht, alle relevanten Originalbelege einzusehen. Dies kann er im Büro des Vermieters oder Verwalters zu den üblichen Geschäftsstunden nach vorhergehender Terminvereinbarung durchführen. Hierbei sind dem Mieter die Rechnungen, Lieferscheine, Mess- oder Ableseprotokolle, Gebührenbescheide, Wartungs-, Versicherungs-, Hauswarts- und sonstige Verträge vorzulegen, die für die Abrechnung von Bedeutung sind.

3. Der Mieter kann dagegen grundsätzlich nicht verlangen, dass ihm Fotokopien der Belege oder bestimmter Belege zugesandt werden, auch wenn er anbietet, die Kosten hierfür zu erstatten (BGH, Urteil vom 08.03.2006 - VIII ZR 78/05). Lediglich in den Fällen, in denen dem Mieter die Einsichtnahme nicht zugemutet werden kann, kann der Mieter die Übersendung von Kopien verlangen. Kann der Mieter beispielsweise den Wohnsitz des Vermieters oder der Verwaltung nicht mit Nahverkehrsmitteln erreichen, liegt so ein Ausnahmefall vor. Ist der Mieter krank und bettlägerig und hat er auch sonst keine Möglichkeit, die Belege durch eine Vertrauensperson einsehen zu lassen, liegt ein Fall der Unzumutbarkeit vor. Ist der Mieter krank und bettlägerig und hat er auch sonst keine Möglichkeit, die Belege durch eine Vertrauensperson einsehen zu lassen, hat er ebenfalls einen Anspruch auf Kopien. Gleiches gilt für behinderten Mieter im Rollstuhl, wenn kein barrierefreier Zugang zum Gebäude des Vermieters oder der Verwaltung vorhanden ist. Schließlich ist auch an einen Fall zu denken, in dem die Vertragsparteien heftig zerstritten sind. Auch dann ist es dem Mieter nicht zumutbar, zum Vermieter zu gehen.

4. Manche Vermieter und Hausverwaltungen haben insgesamt auf ein **papierloses Büro** umgestellt. Wenn das dahinter stehende Dokumenten-Management-System revisionssicher und vom Finanzamt anerkannt ist, reicht es, wenn der Vermieter dem Mieter Ausdrücke (Kopien) der Belege vorlegt. In allen anderen Fällen muss sich der Mieter nicht mit Fotokopien zufrieden geben.

Die Belege müssen dem Mieter in **geordneter Form** vorgelegt werden. Bei umfangreichen Abrechnungen bedeutet das: Die Belege sind sortiert nach jeweiligen Kostenarten mit einem Deckblatt zu versehen. Es ist dem Mieter nicht zumutbar, aus einem unsortierten Aktenordner sich die für ihn relevanten Unterlagen zusammen zu suchen.

Zur Belegeinsicht darf der Mieter auch einen **Dritten** schicken, den er mit dieser Aufgabe betreuen möchte. Er kann sich auch von einem Dritten **begleiten** lassen.

Anlässlich der Belegeinsicht ist es dem Mieter erlaubt, handschriftliche Notizen zu machen. Es ist ihm auch erlaubt, die Belege abzufotografieren oder mit einem eigenen Gerät Kopien von Belegen anzufertigen. Der Vermieter muss allerdings nicht gestatten, dass der Mieter vor Ort mit einem Gerät des Vermieters Fotokopien anfertigt.

5. Belange des Datenschutzes stehen dem nicht entgegen, auch nicht bei Einsichtnahme in Verträge, die der Vermieter mit Dienstleistern oder Personal (z. B. Hauswart, Reinigungsunternehmen, Gartenbauunternehmen etc.) vereinbart hat. Im Rahmen der Überprüfung der Heizkostenabrechnung muss der Mieter auch die Möglichkeit haben, die Verbrauchswerte der anderen Mieter einzusehen. Denn nur so kann er zum Beispiel überprüfen, ob der Gesamtverbrauch in der Heizkostenabrechnung zutreffend angegeben wurde.

6. Solange der Mieter nicht **vollständig** von seinem Einsichtsrecht Gebrauch machen konnte, steht ihm ein **Zurückbehaltungsrecht an der Nachzahlung zu**. Das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB gilt – was oft übersehen wird – gleichermaßen hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen z.B. für Heizung und Warmwasser, solange der Vermieter dem Mieter nicht die Einsicht in den zugrundeliegenden Wärmeliefervertrag gewährt (BGH, Urteil vom 22.06.2010 – VIII ZR 288/09).