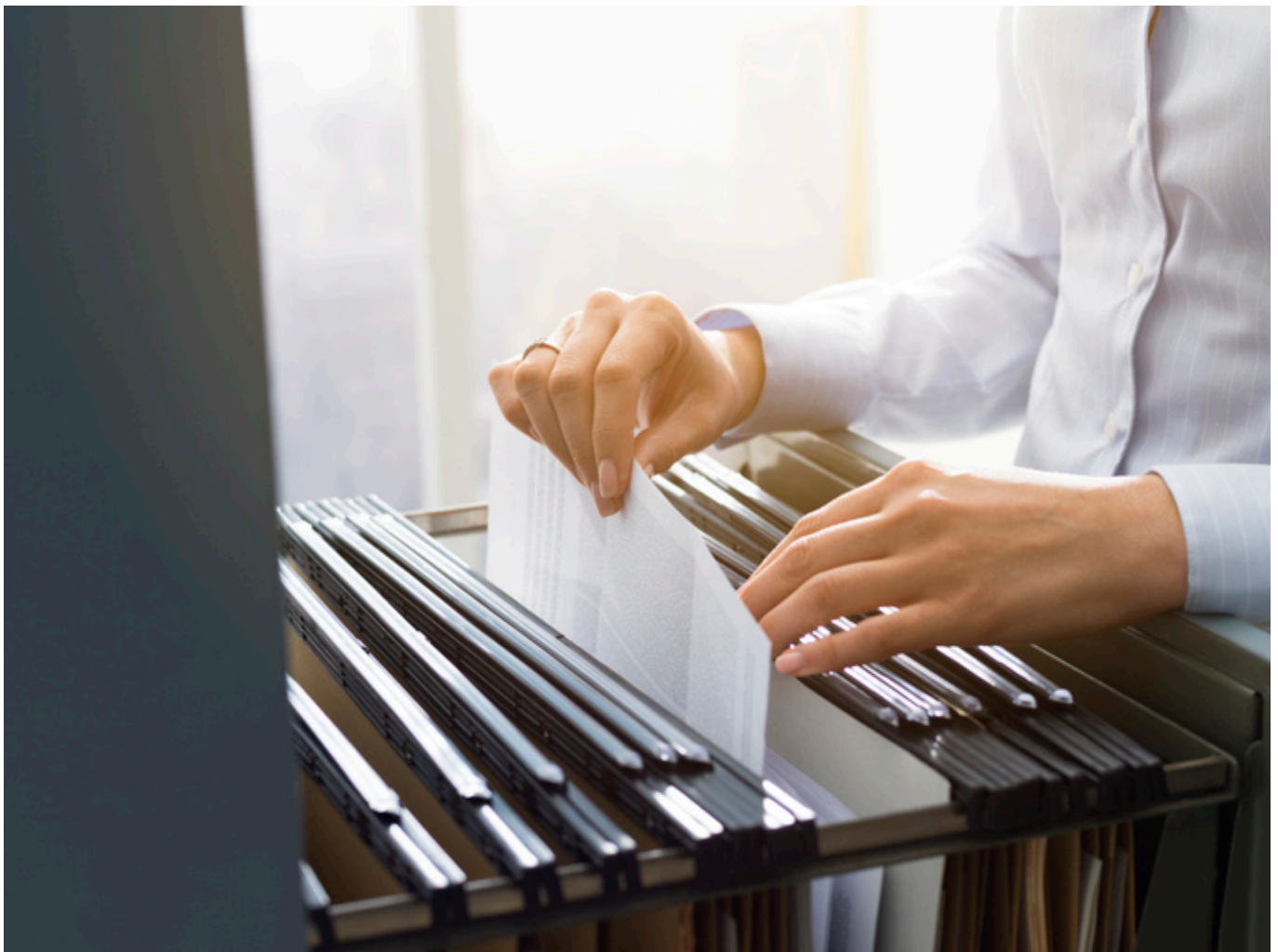


BGH stärkt Mieterrechte bei der Belegeinsicht von Betriebskostenabrechnungen

04.01.2021 15:44 Uhr



Auch Stuttgarter Mieter können zukünftig die Zahlungsbelege des Vermieters einsehen

"Mit dem Anspruch, neben den Rechnungen auch die Zahlungsbelege einzusehen, haben Mieter zukünftig bessere Möglichkeiten der Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen und ob vorgelegte Rechnungen, z.B. für Gartenarbeiten, in dieser Höhe auch tatsächlich bezahlt wurden", erklärt der Vorsitzende des Stuttgarter Mietervereins, Rolf Gaßmann, anlässlich des Urteils des Bundesgerichtshofs (AZ VIII ZR 118/19). Dieser hatte kürzlich entschieden, in welchem Umfang Mietern Belegeinsicht im Zuge einer Betriebskostenabrechnung zu gewähren ist.

Das Urteil kommt kurz vor der Zeit, in welcher auch in Stuttgart die meisten Mieter und Mieterinnen ihre

Betriebs- und Heizkostenabrechnungen erhalten.

Grundsätzlich haben Mieter mit Zugang der Betriebskostenabrechnung das Recht, diese zu prüfen. Gibt es keine Beanstandungen ist eine Nachforderung innerhalb eines Monats zu zahlen. Für begründete Einwendungen gegen die Abrechnung bleiben Mietern aber insgesamt 12 Monate ab Zugang der Abrechnung (sogenannte Einwendungsausschlussfrist). Um Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung begründen zu können, ist in der Regel die vorherige Einsicht in die Belege erforderlich, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen. Darauf haben Mieter auch einen Anspruch und solange der Vermieter die Belegeinsicht nicht gewährt, haben Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Nachforderungen aus der Abrechnung.

Unstreitig bezog sich das Einsichtsrecht schon seither auf sämtliche Rechnungen, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde lagen. Ob der Vermieter diese Rechnungen auch in vollem Umfang gezahlt hatte oder von Kürzungen oder Preisnachlässen profitierte, blieb den Mietern bislang verschlossen. Der BGH hat nun deutlich gemacht, dass auch diese Informationen für Mieter erforderlich sind und sie zumindest Anlass zu Nachfragen bzw. Einwendungen haben, wenn sie vermuten, dass der Vermieter die Rechnungen nicht vollständig bezahlt hat.

Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen sind nach wie vor der Streitpunkt Nummer eins zwischen Mietern und Vermietern. Nach den Erfahrungen des Mietervereins ist jede zweite Betriebskostenabrechnung falsch. Es lohnt sich also, bei vermuteten Unstimmigkeiten den Rat des Mietervereins einzuholen.