

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnungen

In diesen Tagen werden wieder die Betriebskostenabrechnungen durch die Wohnungsunternehmen für das zurückliegende Jahr erstellt und versandt. Und wie in jedem Jahr, so wird auch nun wieder die Problematik der Belegeinsicht eine große Rolle spielen.

In Rechtsprechung und Literatur ist nach wie vor umstritten, ob der Mieter auf die Einsichtnahme am Sitz des Vermieters bzw. Verwalters verwiesen werden kann oder aber eine Übersendung von Belegkopien gegen Kostenerstattung beanspruchen kann.

Die Amtsgerichte Dinslaken (08.05.01), Hamburg-Wandsbeck (15.09.00), Köpenick (22.02.00), Köln (26.08.99), Langenfeld (07.03.96), Diez (26.09.01), Niebüll (21.05.01) und andere vertreten die Auffassung, dass dem Mieter ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien in jedem Falle zustünde – ohne Rücksicht darauf, ob es sich um preisgebundenen (hier gilt § 20 NMV) oder preisfreien Wohnraum handelt.

Das Landgericht Hamburg (08.02.00) stellt dagegen auf die Umstände des Einzelfalles ab und verweist den Mieter auf die Belegeinsicht beim Vermieter zumindest dann, wenn dem Mieter das Aufsuchen des Vermieters wegen räumlicher Entfernung nicht unzumutbar ist. Das Amtsgericht Frankfurt (02.03.1999) meint ebenfalls, die Belegeinsicht sei dem Mieter zuzumuten, wenn er in derselben Stadt lebt. Dem schließt sich das AG Gelsenkirchen (10.01.96) jedenfalls für den Fall an, dass die Kopieübersendung auch noch einen unverhältnismäßigen Aufwand verursacht.

Das AG Bremen (15.10.01) vertritt die Auffassung, dass die Übersendung von Belegkopien jedenfalls bei Vorliegen eines wichtigen Grundes notwendig sei, um den Nachzahlungsanspruch aus der Betriebskostenabrechnung fällig zu stellen. Dieser wichtige Grund liege bereits in der Tatsache, dass der Mieter den Mieterschutzbund beauftragt hatte. Und diesem Verein sei die Einsichtnahme bei unzähligen Hausverwaltungen eben nicht zuzumuten.

Streitig ist ebenso nach wie vor die Höhe des Zahlungsanspruchs pro kopierter Seite. Nach einer Auffassung in der Rechtsprechung sind 0,50 DM als ausreichend erachtet worden – auch unter Berücksichtigung des Kopieraufwandes für den Vermieter. Zur Begründung wurde insoweit ausgeführt, dass der Vermieter dem Mieter sowieso die Belege in geordneter Form präsentieren müsse, ob die Einsichtnahme nun beim Vermieter oder durch Kopieübersendung erfolgt. Die Kopierkosten von 50 Pf würden daher bereits den Sach- und Personalaufwand ausreichend abdecken (AG Hamburg-Wandsbeck v. 15.09.00, AG Köln v. 18.12.98, AG Langenfeld v. 07.03.96, AG Niebüll v. 21.05.01). Nach anderer Ansicht (AG Neuruppin 10.03.00) kann der Vermieter bis zu 1 DM pro Seite verlangen.

Zusammenfassend ist also festzuhalten: Jedenfalls wenn der Mieter nicht am Ort des Vermieters wohnt oder ihm eine Anreise schwer fällt, müssen ihm unstreitig Belegkopien übersandt werden. In allen anderen Fällen ist die Rechtslage zweifelhaft, weil es einer klaren gesetzlichen Regelung ermangelt.

Es empfiehlt sich daher, den Mieter zwar zunächst auf sein Einsichtsrecht zu verweisen, und im Übrigen aber auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen. Insoweit stehen wir Ihnen wie immer für eine rechtliche Beratung gern zur Seite.

Abschließend gestatten wir uns nochmals einen kurzen Hinweis auf die neue Rechtslage seit dem 01.09.2001:

Gemäß § 556 III Satz 1 BGB n.F. ist nunmehr zwingend jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. Das heißt, ein Abrechnungszeitraum darf nicht mehr als zwölf Monate umfassen. In Satz 3 des § 556 III BGB ist aber weiter eine Ausschlussfrist von einem Jahr für die Erstellung der Abrechnung statuiert, die mit dem Ende des Abrechnungszeitraumes zu laufen beginnt. Ist also der Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2002 abzurechnen, muss die Abrechnung bis spätestens 31.12.2003 beim Mieter vorliegen. Die Erklärung muss dem Mieter bis zu diesem Tage zugehen. Zugang bedeutet, dass dem Empfänger unter normalen Umständen die Kenntnisnahme ermöglicht ist und mit ihr auch zu rechnen ist. Die Rechtsprechung nimmt an, dass an Arbeitstagen mit einer Kenntnisnahme bei Einwurf in den Briefkasten bis 18 Uhr gerechnet werden kann – samstags bis mittags.

Der Vermieter bleibt aber auch nach Ablauf der Ausschlussfrist zur Abrechnung verpflichtet, nur kann er dann Nachforderungen nicht mehr erheben. Umso wichtiger ist eine ausreichende vertragliche Absicherung in den Verträgen mit Zulieferfirmen für deren rechtzeitige Abrechnung zur Umlage auf den Mieter. Denn gewöhnlich muss sich der Vermieter das Verschulden seiner Beauftragten zurechnen lassen. Nach überwiegend vertretener Meinung dürfte allein die verspätete Geltendmachung von Steuern und Abgabenforderungen aufgrund verspäteter Festsetzungen durch die jeweiligen Behörden entschuldigen.

Im Weiteren ist nunmehr gesetzlich eine Einwendungsfrist von einem Jahr für den Mieter vorgesehen, binnen derer er – formlos und daher auch mündlich beispielsweise während einer Beleginsicht – Einwendungen gegen die ihm übersandte Abrechnung spezifiziert (nicht nur global) vorbringen muss. Ein Fristablauf führt nur dann nicht zu einem Einwendungsausschluss, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Das ist etwa der Fall, wenn ihm die Ausübung seiner Kontrollrechte durch den Vermieter verweigert wird. Vom Fristablauf werden aber offensichtlichen Einreden, die die Schlüssigkeit der Abrechnung (bspw. fehlende Angabe des Verteilerschlüssels) betreffen, nicht erfasst. Sie können daher jederzeit geltend gemacht werden.

Im Übrigen bleibt die Ausgestaltung der unklaren gesetzlichen Vorgaben durch die Rechtsprechung abzuwarten. Wir werden Sie hierüber wieder zeitnah informieren.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88