

Recht des Mieters zur Anfertigung von Ablichtungen von Betriebskostenbelegen durch Handscanner und Laptop

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2006 zwar entschieden, dass der Mieter im Rahmen des ihm zustehenden Rechtes auf Einsichtnahme in die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Belege grundsätzlich keinen Anspruch darauf habe, dass der Vermieter ihm Ablichtungen dieser Belege gegen Kostenerstattung zusendet. Lediglich dann, wenn der Mieter sein Einsichtsrecht aufgrund der räumlichen Entfernung zum Vermieter bzw. des Verwalters nicht ohne weiteres geltend machen könne, bestehe ein entsprechender Anspruch auf Ablichtungen. Demgegenüber hat das Amtsgericht München mit Teilurteil vom 21. September 2009 (412 C 34593/08) entschieden, dass es dem Mieter im Rahmen der Belegeinsicht zur Betriebskostenabrechnung gestattet sei, die Belege abzufotografieren oder mit Hilfe eines Handscanners auf den Rechner zu übertragen. Das Anfertigen von Ablichtungen von Belegen mit Hilfe moderner Technik sei ebenso zu behandeln wie das Anfertigen handschriftlicher Notizen.

BGH: Betriebskostenabrechnungen nach Abflussprinzip zulässig

Lange Zeit war zwischen Vermietern und Mietern umstritten, ob der Betriebskostenabrechnung nur die auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum entfallenden Kostenanteile (Zeitabgrenzungsmethode) oder aber alle in einem Abrechnungszeitraum bezahlten Kosten, auch wenn sie zum Teil den vorigen oder folgenden Abrechnungszeitraum betrafen (Abflussprinzip) zu Grunde gelegt werden konnten. Der BGH hat nunmehr in einer Entscheidung vom 20. Februar 2008 (VIII ZR 49/07) eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip für grundsätzlich zulässig erklärt.

Damit muss der Vermieter bei Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht mehr unterschiedlichen Rechnungszeiträumen der Dienstleister Rechnung tragen und gegebenenfalls bei übergreifenden Lieferzeiträumen die abgerechneten Beträge im Wege der Schätzung oder einer etwaigen Zwischenablesung den einzelnen Kalenderjahren zuordnen. Vielmehr kann er alle die Kosten in die Betriebskostenabrechnung einstellen, mit denen er im Abrechnungszeitraum von den jeweiligen Leistungsträgern tatsächlich belastet wurde, auch wenn die gezahlten Kosten zum Teil vorherige oder folgende Abrechnungszeiträume betreffen.

Für eine ausführliche [Urteilerläuterung klicken Sie hier](#).

Kosten für Mietwechsel nicht als Betriebskosten umlegbar

Zieht der Mieter vor Ablauf der Betriebskostenabrechnungsperiode aus, sind die durch die Zwischenablesung der verbrauchserfassenden Geräte anfallenden Kosten dann nicht auf den Mieter umlegbar, wenn eine entsprechende vertragliche Regelung fehlt. Der Vermieter ist also gut beraten, wenn er eine entsprechende Klausel in den Mietvertrag aufnimmt, nach der im Falle des Nutzerwechsels der ausscheidende Mieter die durch die Zwischenablesung erforderlichen Kosten trägt.

Umlegung neuer Betriebskosten in Wohnraummietverträgen

Insbesondere im Rahmen von Wohnraummietverhältnissen können Betriebskosten auf den Mieter nur dann umgelegt werden, wenn dies vorher im Einzelnen vereinbart wurde. Eine solche Vereinbarung ist gegeben, wenn Mieter und Vermieter im Mietvertrag entweder auf § 2 der Betriebskostenverordnung Bezug nehmen der / noch besser / in dem Mietvertrag die in § 2 der Betriebskostenverordnung unter Ziffern 1 bis 17 aufgeführten Betriebskostenarten im Einzelnen im Mietvertrag aufzuführen. In diesem Fall kann der Vermieter für die in § 2 unter den Ziffern 1-16 der Betriebskostenverordnung nach Abschluss des Mietvertrages neu entstehenden Betriebskostenarten auf den Mieter umlegen, ohne dass der Mieter zustimmen

müsste. Anders verhält es sich in den Fällen, bei denen der Vermieter Betriebskosten neu auf die Mieter umlegen will, die als sonstige Betriebskosten nicht in der Aufzählung unter den Ziffern 1-16 des § 2 der Betriebskostenverordnung aufgeführt sind. Bei diesen nicht ausdrücklich in der Betriebskostenverordnung aufgeführten „sonstigen Betriebskosten“ handelt es sich unter anderem um Kosten für Dachrinnenreinigung, Wartung und Prüfung von Feuerlöschern, Wartung von Rauchmeldern etc. Eine Umlage derartiger neuer Betriebskosten im Wege von Vorauszahlungen mit Abrechnung ist für den Vermieter nur dann möglich, wenn er sich die Umlage neuer Betriebskostenarten im Mietvertrag ausdrücklich vorbehalten hat. Das Mieterhöhungsrecht nach § 560 BGB gilt für diesen Fall nicht, da dies nur bei Pauschalen und nicht bei Vorauszahlungen mit Abrechnung greift.

Anforderung an formelle Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnungen genügen auch dann den formellen Anforderungen, wenn in dieser Abrechnung auffällige Abweichungen und Schwankungen gegenüber den Ansätzen und Werten anderer Abrechnungszeiträume enthalten sind. In einem dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorliegenden Sachverhalt hatte der Vermieter in den Betriebskostenabrechnungen für mehrere Jahre jeweils unterschiedliche Flächenangaben der Abrechnung zu Grunde gelegt weshalb das Berufungsgericht die Betriebskostenabrechnungen als formell nicht ordnungsgemäß und damit die Nachforderungen als nicht fällig ansah. Der Bundesgerichtshof sah dies in seiner Entscheidung vom 28. Mai 2008 (VIII ZR 261/07) anders. Nach seiner Auffassung sei den formellen Anforderungen an einer Betriebskostenabrechnung genüge getan, wenn die angefallenen Betriebskosten aus sich heraus verständlich abgerechnet worden seien. Ob die angesetzten Flächen und Verbrauchswerte demgegenüber inhaltlich zutreffend seien, sei eine Frage der materiellen Richtigkeit der Abrechnungen.