



Rechtsanwalt
Philipp Schneider

- Fachanwalt für Arbeitsrecht
- Fachanwalt für Verkehrsrecht
- Vertragsgestaltung
- WEG- und Mietrecht

Beweislast bei Betriebskostenabrechnungen

THEMA

Vermieter muss Richtigkeit der Abrechnung beweisen

Urteil des BGH vom 07.02.2018, Az. VIII ZR 189/17

Mit seinem Urteil hat der Bundesgerichtshof die Darlegungs- und Beweislast bei der Betriebskostenabrechnung auf den Vermieter umverteilt und dem Mieter einen Anspruch auf Einsicht in die einzelnen Ablesedokumente und Abrechnungen der anderen Mieter in einem Mehrfamilienhaus zugesprochen.

Die bisherige Rechtsprechung sah die Beweislast beim Mieter. Der Mieter musste konkret nachweisen, weshalb er davon ausgehe, dass die Betriebskostenabrechnung nicht korrekt erfolgt sein konnte.

Der Nachweis stellte den Mieter vor fast unüberwindbare Hürden, da er keine Einsicht in die Einzelabrechnungen anderer Mietparteien erhielt. Nunmehr geht der Bundesgerichtshof davon aus, dass der Vermieter die Richtigkeit der Abrechnung darzulegen und zu beweisen hat.

RELEVANZ

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes stellt eine Kehrtwende zur bisherigen Rechtsprechung dar - musste doch der Mieter bisher nachweisen, dass der Vermieter falsch abgerechnet hatte.

Nunmehr muss der Vermieter nicht nur alle Unterlagen, dazu zählen auch Einzelverbrauchsdaten der übrigen Mieter im Haus, offenlegen, sondern auch nachweisen und belegen, dass die Abrechnungen korrekt erfolgt sind. Zudem hat der Mieter ein Recht auf Zahlungsverweigerung, solange die von ihm verlangten Abrechnungsunterlagen nicht vollständig an ihn übergeben wurden.

Gemäß § 556 Abs. 2, S. 1 BGB hat der Mieter ein Recht, die Betriebskosten zu überprüfen und die gesamten Unterlagen einzusehen, die zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung geführt haben. Es genügt ein allgemeines Interesse.

FAZIT

Vermieter sollten aufgrund der neuen Rechtsprechung des BGH nicht in Panik geraten. Der Vermieter hatte sowieso die Pflicht, die Unterlagen, die Grundlage der Betriebsabrechnung geworden sind, zur Einsicht an den Mieter freizugeben.

Die zusätzlichen Einzelabrechnungen der anderen Mieter liegen dem Vermieter ebenso vor. Darüber hinaus wird sich der Mieter schwer tun, die Unterlagen auf Fehler zu prüfen. Hierfür ist die Hilfe eines Anwalts von Nöten, welcher bei der Prüfung einen erheblichen Zeitaufwand hat. Des Weiteren liegt das Risiko einer Beweisaufnahme beim Mieter, da er die Kosten zu tragen hat, wenn er den Rechtsstreit verliert.

Relevanz wird die Rechtsprechung nur bekommen, wenn tatsächlich eine erhebliche Diskrepanz zwischen Gesamtverbrauch und Einzelverbrauch zu erkennen ist.

Weitere Fachthemen- Veröffentlichungen:

- | | | |
|-----------|-------------|---------------|
| ■ GMBH | ■ MEDIZIN | ■ VERMIETUNG |
| ■ ERBEN | ■ INTERNET | ■ ARBEITGEBER |
| ■ UNFALL | ■ BUSSGELD | ■ ABMAHNUNG |
| ■ PATIENT | ■ SCHEIDUNG | ■ UNTERNEHMEN |

Maxstraße 8
01067 Dresden
Telefon 0351 / 48181-0 Fax -22
kanzlei@rechtsanwaelte-
poepinghaus.de

Pöppinghaus ■ Schneider ■ Haas

RECHTSANWÄLTE
PartGmbH