

Bundesgerichtshof klärt weitere Fragen zur Abrechnung von Betriebskosten im Wohnraummietrecht

Der Beklagte ist Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung der Klägerin in Berlin. Mit ihrer Klage hat die Klägerin unter anderem Zahlung rückständiger Mieten sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen verlangt. Der Beklagte hat beanstandet, dass die Klägerin die im selben Gebäude befindlichen Gewerbeflächen und die darauf entfallenden Kosten in den Betriebskostenabrechnungen nicht vorweg abgezogen und ihm darüber hinaus trotz eines entsprechenden Verlangens keine Fotokopien zu den einzelnen Abrechnungsbelegen überlassen habe. Im Übrigen hat der Beklagte wegen der von ihm beanstandeten Abrechnungsweise die Aufrechnung erklärt und Widerklage erhoben. Das Berufungsgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben und die Widerklage insgesamt abgewiesen.

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Der Bundesgerichtshof hat ausgeführt, dass bei der Abrechnung des Vermieters von preisfreiem Wohnraum über Betriebskosten soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben ein Vorwegabzug der Kosten, die auf die in einem gemischt genutzten Gebäude befindlichen Gewerbeflächen entfallen, jedenfalls dann nicht geboten ist, wenn sie hinsichtlich aller oder einzelner Betriebskostenarten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummietler führen. Der Vorwegabzug ist nur für bestimmte Mietverhältnisse im öffentlich geförderten Wohnungsbau gesetzlich vorgeschrieben (§ 20 Abs. 2 Satz 2 der Neubaumietenverordnung). Er soll verhindern, dass die Wohnungsmieter mit Kosten belastet werden, die allein oder in höherem Maße aufgrund einer gewerblichen Nutzung in gemischt genutzten Objekten entstehen. Dem Wohnungsmieter entsteht jedoch kein Nachteil, wenn er durch die Umlage der auf das Gebäude entfallenden Gesamtkosten nach einem einheitlich für alle Mieter geltenden Maßstab nicht schlechter gestellt wird als im Falle einer Voraufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Hierdurch wird auch dem Interesse beider Mietvertragsparteien an einer Vereinfachung der Abrechnung Rechnung getragen. Nach diesen Grundsätzen waren die Betriebskostenabrechnungen der Klägerin ordnungsgemäß. Das Berufungsgericht hatte angenommen, die in dem Gebäude befindlichen fünf Gewerbebetriebe darunter ein Job-Center und ein Internet-Café hätten keine erhebliche Mehrbelastung hinsichtlich der einzelnen Betriebskostenarten verursacht. Diese Würdigung des Berufungsgerichts, die vom Bundesgerichtshof nur auf das Vorliegen von Rechtsfehlern zu überprüfen ist, war aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

Des Weiteren hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Mieter preisfreien Wohnraums grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Einen solchen Anspruch des Mieters sieht das Gesetz für den Bereich des preisfreien Wohnraumes nicht vor. Einer entsprechenden Anwendung des § 29 Abs. 2 Satz 1 der Neubaumietenverordnung, der für bestimmte preisgebundene Wohnraummietverhältnisse dem Mieter einen Anspruch auf Überlassung von Ablichtungen gegen Kostenerstattung einräumt, steht entgegen, dass eine dem Willen des Gesetzgebers zuwiderlaufende Regelungslücke des Gesetzes nicht vorliegt.

Auch ein Anspruch des Mieters nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auf Übersendung von Fotokopien war im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Vermieter kann ein berechtigtes Interesse daran haben, den Mieter auf die Einsichtnahme in die Rechnungsbelege zu verweisen die dessen Interesse an einer Überprüfung der Abrechnung in der Regel hinreichend Rechnung trägt, um den durch die Anfertigung von Fotokopien entstehenden zusätzlichen Aufwand zu vermeiden und dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort zu erläutern. Hierdurch kann Fehlverständnissen der Abrechnung und zeitlichen Verzögerungen durch ein Verlangen des Mieters nach Übersendung weiterer Kopien von Rechnungsbelegen wie es auch der Beklagte, dem die Klägerin während des Rechtsstreits rund 300 Fotokopien von Abrechnungsbelegen übermittelt hatte, gestellt hatte vorgebeugt werden. Dieses Interesse des Vermieters würde nicht hinreichend berücksichtigt, wenn er dem Mieter stets auch gegen Kostenerstattung auf dessen Anforderung hin Belegkopien zu überlassen hätte.

Ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Fotokopien kommt nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings ausnahmsweise dann in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. So lag der Fall hier jedoch nicht. Dass dem Beklagten die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen der ebenfalls in Berlin gelegenen Hausverwaltung nicht unzumutbar war, hatte das Berufungsgericht mit rechtsfehlerfreien und von der Revision nicht beanstandeten Erwägungen angenommen.

Urteil vom 8. März 2006 VIII ZR 78/05

www.koeniger-anwaltskanzlei.de