Einsicht in BK-Abrechnungsbelege: Darf der Mieter auch die zugrunde gelegte Flächenberechnung einsehen?

Legt der Vermieter der BK-Abrechnung nach Flächenanteilen eine von ihm selbst erstellte Flächenberechnung zugrunde, so darf der Mieter auch diese gemäß § 259 Abs. 1 BGB einsehen, wenn er konkrete Einwände gegen ihre Richtigkeit hat.

LG Berlin, U. v. 1.3.2011 – 65 S 4/10 – GE 2011, 487

Der Fall: Nach dem Mietvertrag sind die „kalten" Betriebskosten und die Heizungsgrundkosten „nach der Wohn- bzw. Nutzfläche des Hauses" umzulegen. Eine Heizfläche ist nicht gesondert vereinbart. In der Betriebskostenabrechnung gibt der Vermieter die Gesamtfläche bei der Umlage der Heizungsgrundkosten mit 320,79 m² an. Bei der Umlage der „kalten" Betriebskosten fällt die Gesamtflächenangabe hingegen um 7,5 m² und bei den Kosten der Gemeinschaftsantenne sogar um 42 m² niedriger aus. Eine Erläuterung für diese Differenzen liefert der Vermieter nicht.
Der Mieter verlangt Einsicht in die der Abrechung zugrunde gelegten Flächenberechnungen. Der Vermieter lehnt ab. Er meint, das Einsichtsrecht nach § 259 BGB beziehe sich nicht auf die Flächenberechnungen. Das gelte zumal deshalb, weil er diese selbst erstellt habe, so dass es sich um „private" Unterlagen handle. Es kommt zum Prozess. Die Mieter tragen – insoweit unbestritten – vor, der Vermieter nutze persönlich eine Wohnung im Haus, ohne deren Fläche in die Abrechnung einzubeziehen.

> **§ 259 BGB** Umfang der Rechenschaftspflicht
>
> (1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

Hintergrund: Nach § 259 Abs. 1 BGB hat der Vermieter dem Mieter Belege zur Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Dem Wortlaut nach betrifft das nur Belege über Einnahmen und Ausgaben, zu denen die Flächenberechnung als Grundlage des Umlageschlüssels und damit der Kostenverteilung auf die einzelnen Mieter nicht gehört. Im Einzelfall kann sich das Einsichtsrecht jedoch auch auf weitere Unterlagen erstrecken, soweit der Mieter diese zur sachgerechten Überprüfung benötigt, vgl. Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 11. Aufl. 2009 Rdn. 3289; Schmidt-Futterer (Langenberg), 10. Aufl. 2011, § 556 Rdn. 481; LG Berlin, 13.11.2009 – 63 S 122/09 – GE 2010, 546 – betr. Einsicht in Wärmecontracting-Vertrag; LG Frankfurt/M., 2-17 S 150/07 (Tz. 24) – ZMR 2009 – betr. Einsicht in Gesamtflächenberechnung bei Abrechung nach in unterschiedlicher Höhe vereinbarten Wohnflächen.

Die Entscheidung: Das LG Berlin gibt dem Mieter Recht. Er habe nach § 259 BGB Anspruch auf Einsicht in die Flächenberechnungen. Zwar beziehe sich das Einsichtsrecht nach dieser Vorschrift unmittelbar nur auf Belege zu Einnahmen oder Ausgaben. Die Betriebskostenabrechnung, zu deren Kontrolle das Einsichtsrecht diene, müsse aber „aus der Natur der Sache heraus" auch die Umlage der aus den Belegen hervorgehenden Beträge auf die beteiligten Nutzer nachvollziehbar darstellen. Das Einsichtsrecht und das damit bezweckte Kontrollrecht des Mieters würde – so die Kammer – leerlaufen, wenn gerade der Umlagemaßstab, der die Grundlage einer Abrechnung bildet, mieterseits nicht überprüft werden könnte. Die zugrundliegenden Unterlagen seien auch nicht „privat", wenn der Vermieter sie zur Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern verwendet. Sinn und Zweck des Einsichtsrechts erfordere somit bei einer Abrechnung nach Flächenanteilen auch die Einsicht in die Flächenberechnungen, wenn deren Richtigkeit im Rahmen der Abrechnung zweifelhaft werde. Allerdings könne nicht für jede Betriebskostenabrechnung Einsicht in die Vermessungsunterlagen genommen werden. Vielmehr seien zunächst konkrete Einwände des Mieters gegen die Richtigkeit der zugrunde gelegten Flächen erforderlich.
So liege der Fall hier: Zwar sei die Betriebskostenabrechnung auch ohne Erläuterung der unterschiedlichen Flächenangaben formell wirksam (Hinweis auf BGH, 28.5.2008 – VIII ZR 261/07 – Info M 2008, 261 (Reinke)). Die Umlageschlüssel selbst seien nachvollziehbar. Die verschiedenen Gesamtflächenangaben bei der Umlage verschiedener Betriebskosten begründeten aber Zweifel an ihrer materiellen Richtigkeit. Zudem ergebe sich ein berechtigtes Interesse an einer Einsichtnahme in die Flächenberechnungen auch daraus, dass der Vermieter die Fläche der von ihm selbst genutzten Wohnung nach dem unbestrittenen Vortrag des Mieters nicht berücksichtigt habe.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung überzeugt. Das Einsichtsrecht in die der Abrechnung (einschließlich Umlageschlüssel) zugrunde liegenden Unterlagen zu verwehren, hieße das Kontrollrecht des Mieters zu leugnen, welches durch die Belegeinsicht gerade ermöglicht werden soll.

Kommentar formelle Wirksamkeit: Zweifelhaft erscheint allerdings, ob die Prämisse des Gerichts zutrifft, dass die Abrechnung trotz – nicht erläuterter – Differenzen bei den Gesamtflächenangaben formell wirksam ist. Die zitierte Entscheidung des BGH vom 28.5.2008 (a.a.O.) betraf den Fall, dass die Angaben nur im Vergleich zu den Vorjahren abweichen. Bei unerläuterten Flächendifferenzen innerhalb einer Abrechnung (bei unterschiedlichen Kostenpositionen) hat der BGH hingegen zuletzt formelle Unwirksamkeit angenommen, vgl. BGH, 8.12.2010 – VIII ZR 27/10 – Info M 2011, 106 (Beyer).

RA FAMuW Michael Kreuzau
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Bundesanzeiger Verlag