

Mieter haben Recht auf umfangreiche Belegeinsicht

Das Landgericht München I beschäftigte sich jüngst mit einer Klage eines Münchner Mieters, der feststellte, dass seine Betriebskosten immer weiter stiegen. Es urteilte, dass dem Mieter eine vollumfängliche Belegeinsicht zusteht. Jetzt wird sich der Bundesgerichtshof mit diesem Thema beschäftigen müssen.

Was war passiert? Ein Münchner Mieter bei der Vonovia musste anhand seiner jährlichen Betriebskostenabrechnung feststellen, dass einige Betriebskosten, insbesondere die Hausmeisterkosten, sprunghaft angestiegen waren. Eine erste Belegeinsicht ergab, dass der Vermieter die Vonovia, mehrere Dienstleistungen – wie den Winterdienst oder auch die Hausmeistertätigkeit durch eine eigene Tochterfirma erbringen ließ, die anschließend ihre Kosten der Vonovia in Rechnung stellte. Seit der Neuvergabe der Arbeiten an die Tochterfirma waren die Kosten, insbesondere der Hauswartstätigkeiten von zuvor ca. 20.000,00 € im Jahr auf ca. 60.000,00 € im Jahr gestiegen. Der Mieter verlangte weitere Belegeinsicht und erhielt eine Übersicht über die Gesamtkosten und die durchgeführten Tätigkeiten, jedoch keine Kostenaufstellung für die einzelnen Tätigkeiten.

„Diese Praxis von großen Vermietungsgesellschaften – wie zum Beispiel der Vonovia – ist auch uns nicht fremd“, erklärt Claus O. Deese Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Immer häufiger erkennen wir bei der Kontrolle der Betriebskostenabrechnung enorme Sprünge bei den sog. haushaltsnahen Dienstleistungen. Bei der näheren Kontrolle stellen wir dann fest, dass die Vermietungsgesellschaften die Tätigkeiten neuerdings durch eigene Tochterfirmen durchführen lassen.“

Häufig werden die höheren Kosten mit einem größeren und besseren Leistungsspektrum versucht zu erklären. Tatsächlich können dies die Mieter vor Ort nur selten bestätigen.

Wird im Rahmen der Belegeinsicht eine Übersicht über die angeblich durchgeführten Arbeiten des Hausmeisters vorgelegt, fragen sich immer mehr Mieter, wann diese Arbeiten stattgefunden haben sollen. Viele Mieter können die aufgeführten Tätigkeiten nur schwer nachvollziehen.

„Mit den Betriebskosten darf kein Geld verdient werden“, argumentiert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Der Vermieter hat das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten und ist gehalten, die notwendigen Arbeiten zu vernünftigen Preisen in Auftrag zu geben. Diese dürfen umgelegt werden. Es kann nicht sein, dass z. B. Hausmeisterkosten steigen, damit der Vermieter Profit macht.“

Das Amtsgericht München gab dem Münchener Mieter recht. Das Landgericht München I urteilte zwar, dass der Vermieter die Betriebskosten nicht zurückerstatten müsse, stellte jedoch ausdrücklich fest, dass die Vonovia nicht ausreichend Einsicht in die Belege gewährt habe. Auch die Einsicht in die Arbeitsverträge der Beschäftigten von Dienstleistern müsste gewährt werden. Hier sei insbesondere zu beachten, dass es sich nicht um fremde Dienstleister handelt, an die die Vonovia die Hausmeistertätigkeiten vergibt, sondern an eine eigene Tochterfirma. Deshalb sei es ihr zuzumuten, die genauen vertraglichen Unterlagen mit den Beschäftigten des Tochterunternehmens auch offenzulegen.

Als Nächstes wird sich der Bundesgerichtshof mit der Frage der Belegeinsicht beschäftigen müssen und zu klären haben, wie umfangreich diese zu gestatten ist. Es ist zu hoffen, dass der Bundesgerichtshof ein eindeutiges Urteil fällen wird, dass es den Mietern in ganz Deutschland ermöglicht, ihre Betriebskostenabrechnung genau zu kontrollieren und ihre Rechte gegen überhöhte Betriebskosten effektiv durchzusetzen.

3.610 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e. V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 47.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e. V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.