



Mietrecht: Darlegungs- und Beweislast des Vermieters bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung

(Urteil des BGH vom 07.02.2018 - VIII ZR 189/17)

Sachverhalt:

Die Beklagten waren Mieter einer 94 qm großen Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus der Klägerin. Die gesamte Wohnfläche des Hauses beläuft sich, soweit sie an den für die Wohnung der Beklagten maßgeblichen Heizkreis angeschlossen ist, auf knapp 720 qm. Der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag sah eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten in Höhe von 200 € vor. Für die Jahre 2013 und 2014 verlangt die Klägerin von den Beklagten eine Nachzahlung auf die in den Betriebskosten enthaltenen Heizkosten in Höhe von mehr als 5.000 €. Die betreffenden Jahresabrechnungen weisen für die Mietwohnung der Beklagten Verbrauchswerte aus, die 42 beziehungsweise 47 Prozent der jeweils im Heizkreis insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Beklagten beanstanden diese Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestreiten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Ihrer Forderung, ihnen zur Überprüfung die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen vorzulegen, kam die Klägerin nicht nach.

Die auf eine entsprechende Betriebskostennachzahlung gerichtete Klage der Klägerin hat in beiden Vorinstanzen Erfolg gehabt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ändere auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten nichts daran, dass die Beklagten als Mieter konkret dazulegen hätten, weshalb die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten (2013: 3.492 €; 2014 3.857 €) der Höhe nach nicht berechtigt seien. Auch sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile die Beklagten für sich aus der Einsichtnahme in die Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen herleiten wollten. Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision wollten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen. Im Ergebnis zu Recht wie die Entscheidung des BGH zeigt.

Die Entscheidung des BGH:

- Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), liegt die **Darlegungs- und Beweislast** für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim **Vermieter**.
- Für Mieter besteht keine Verpflichtung "objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte" (wie etwa bestehende Leitungsverluste) vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt. Eine solche Verpflichtung darf ein Gericht im Streitfall den Mietern nicht auferlegen.
- Vielmehr muss sich das Gericht von der Zuverlässigkeit und Korrektheit der von einem Vermieter vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung überzeugen sowie den dazu von Vermieterseite angetretenen Zeugen- und Sachverständigenbeweis erheben.
- Eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung muss eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.
- Dabei gehört es auch noch zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die



Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.

- In diesem Zusammenhang kann der Mieter **auch die Einsichtnahme** in die vom Vermieter erhobenen **Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer** eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.
- Der Mieter muss insoweit auch **kein "besonderes Interesse" an der Belegeinsicht** in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; es genügt hierfür vielmehr bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.
- Solange der **Vermieter unberechtigt eine entsprechend begehrte Belegeinsicht verweigert**, besteht deshalb auch **keine Verpflichtung** des Mieters, die **geforderte Nachzahlung zu leisten**.

Quelle: BGH, Pressemitteilung Nr. 25/2018 v. 07.02.2018 (Ls)