

**Frank  
Hartmann**

**Rechtsanwalt**

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Miet- u.  
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: [kanzlei@rae-hartmann.de](mailto:kanzlei@rae-hartmann.de)

[www.fulda-fachanwalt.de](http://www.fulda-fachanwalt.de)



**Julia  
Heieis**

**Rechtsanwältin**

Fachanwältin für Strafrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

E-Mail: [heieis@rae-hartmann.de](mailto:heieis@rae-hartmann.de)

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6  
36100 Petersberg  
Tel.: 0661 6 98 19  
Fax: 0661 6 10 89

## **BGH bejaht umfassendes Einsichtsrecht der Mieter in Abrechnungsbelege bei Betriebskostenabrechnungen**

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 07. Februar 2018, VIII ZR189/17, die Frage zu klären gehabt, welche Einsichtsrechte einem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zustehen.

Die Mieter einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 94 m<sup>2</sup> in einem Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 720 m<sup>2</sup> mussten im Rahmen zweier Betriebskostenabrechnungen 42% bzw. 47% der Heizkosten zahlen.

Diese Zahlung verweigerten sie mit der Begründung, die Abrechnungswerte seien nicht plausibel. Sie verlangten Einsichtsrecht auch in die Ablesebelege der anderen Wohnungen, was ihnen verweigert wurde.

Amtsgericht und Landgericht verurteilten die Mieter zur Nachzahlung. Auch bei einer außergewöhnlichen Höhe der Heizkosten müssten die Mieter konkret darlegen, warum die Kosten der Höhe nach nicht berechtigt seien. Einsicht in die Ablesebelege anderer Wohnungen müsste nicht gewährt werden.

Der BGH bejahte demgegenüber ein umfassendes Einsichtsrecht und hob die Vorentscheidungen auf.

Bei einer Nachforderung von Betriebskosten liege die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung beim Vermieter.

Eine vom Vermieter vorzunehmende Abrechnung müsse eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten.

Der Mieter müsse die ihm auferlegten Kosten gedanklich und rechnerisch nachprüfen können.

Soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung erforderlich ist, könne der Mieter hinsichtlich der Heizkosten auch die Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Mieter nehmen.

Der Mieter müsse überprüfen können, ob der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimme, ob deren Werte plausibel seien oder ob aus anderen Gründen Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehe.

Solange ein solches Einsichtsrecht verweigert werde, müsse der betroffene Mieter keine Nachzahlung vornehmen.