

Private Immobilienbesitzer

1. Betriebskostenabrechnung: Warum der Vermieter Original-Belege vorlegen muss

Der Mieter hat das Recht, Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung zu nehmen, und zwar grundsätzlich in die Originale. Nur ausnahmsweise reicht die Vorlage von Kopien aus.

Hintergrund

Die Vermieterin hatte die Betriebskostenabrechnungen für mehrere Jahre erstellt. Die Mieter machten ihr Recht auf Belegeinsicht geltend und verlangten, die der Abrechnung zugrundeliegenden Belege im Original einzusehen. Die Vermieterin hat den Mietern stattdessen Kopien der Belege übersandt. Dies reicht den Mietern nicht.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vermieterin die Original-Belege zur Einsicht vorlegen muss.

Eine Betriebskostenabrechnung muss den Mieter in die Lage versetzen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil nachzuprüfen. Zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung gehört es, dem Mieter die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu ermöglichen, soweit dies erforderlich ist, die Abrechnung zu überprüfen oder etwaige Einwendungen vorzubereiten.

Das Einsichtsrecht des Mieters bezieht sich grundsätzlich auf die Original-Belege. Denn der Vermieter hat Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Erteilt worden sind die Originale. Auch wenn Original-Belege nicht unbedingt solche in Papierform sein müssen, sondern auch digital übermittelt sein können, sind Kopien Original-Belegen grundsätzlich nicht gleichzusetzen. Zudem sind Original-Belege uneingeschränkt geeignet, die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu überprüfen, selbst wenn sie durch Kopien ersetzbar sein mögen.

Nur in Ausnahmefällen beschränkt sich der Einsichtsanspruch des Mieters auf Kopien oder Scans der Belege. Das kommt etwa in Betracht, wenn der Vermieter von seinem Dienstleister die Belege ausschließlich digital erhalten hat oder dem Vermieter aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nicht zumutbar ist, die Originale vorzulegen. Stets müssen die Kopien aber geeignet sein, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit der Unterlagen gehen zulasten des Vermieters.

Ein solcher Ausnahmefall lag hier nicht vor, sodass die Mieter Einsicht in die Originale beanspruchen können.

2. Vermietung: Wann und wie die Heizkosten geschätzt werden dürfen

Ist der in der Mietwohnung eingebaute Wärmemengenzähler defekt, darf der Vermieter den Wärmeverbrauch einer Wohnung anhand des Verbrauchs vergleichbarer Räume schätzen. Die Vergleichsräume müssen jedoch nicht im selben Gebäude liegen wie die Wohnung, für die die Schätzung erfolgt.

Hintergrund

Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015 erstellt. Nachdem die Mieterin Fehler bemängelt hatte, wurde festgestellt, dass der in der Wohnung eingebaute Wärmemengenzähler defekt war und die Wärmemengen unzutreffend erfasst hatte. Erst 2017 wurde ein funktionierender Zähler eingebaut.

Der Vermieter erteilte korrigierte Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2013 bis 2015. In diesen schätzte er den Wärmeverbrauch der Mieterin anhand des Verbrauchs anderer, teilweise in demselben Haus, teilweise in anderen Häusern gelegener vergleichbarer Wohnungen. Daraus ergab sich eine Nachzahlung von Betriebskosten von gut 1.000 EUR, die der Vermieter einklagte.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vergleichsräume für die Schätzung in einem anderen Gebäude liegen dürfen.

In Häusern mit zentralen Heizungsanlagen sind die Kosten grundsätzlich nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Nutzer zu verteilen. Deshalb schreibt die Heizkostenverordnung vor, den anteiligen Wärmeverbrauch durch Wärmehähler oder Heizkostenverteiler zu erfassen.

Für den Fall, dass der Verbrauch wegen des Ausfalls eines Messgerätes oder aus sonstigen Gründen nicht erfasst werden kann, sieht die Heizkostenverordnung mehrere Ersatzverfahren vor, die im betreffenden Abrechnungszeitraum an die Stelle der Verbrauchserfassung treten können. So kann der Verbrauch auf Grundlage des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im selben Abrechnungszeitraum geschätzt werden.

Die Vergleichbarkeit der Räume setzt nicht voraus, dass diese im selben Gebäude liegen wie die Räume, für die die Schätzung erfolgt. Vielmehr kommt es darauf an, dass die anderen Räume im Hinblick auf Merkmale wie Bausubstanz, Konstruktion, Lage oder Größe vergleichbar sind. Dabei muss keine Vergleichbarkeit hinsichtlich sämtlicher Merkmale gegeben sein. Maßgebend ist, dass zu vergleichende Räume bautechnisch und von ihrer Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer/Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar sind. Das war hier der Fall.

3. Wohngebäudeversicherung: Ist ein Wasserschaden durch undichte Silikonfugen versichert?

Entsteht durch undichte Silikonfugen ein Wasserschaden im Badezimmer, stellt sich die Frage, ob es sich dabei um einen in der Wohngebäudeversicherung versicherten Leitungswasserschaden handelt. Der Bundesgerichtshof ist der Ansicht, dass diese Schäden nicht von den Versicherungsbedingungen erfasst sind.

Hintergrund

Eine undichte Silikonfuge im Duschbereich verursachte einen Wasserschaden i. H. v. 17.775 EUR. Der Kläger war der Ansicht, dass es sich dabei um ein versichertes Ereignis im Rahmen der Wohngebäudeversicherung handelte.

Das Landgericht sah dies ebenso und verurteilte die beklagte Versicherung zum Ersatz des kompletten Schadens.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof kam zu einer anderen Einschätzung. Er folgte der Auffassung des Versicherers, dass der Schaden nicht durch die dem Vertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (VGB 2008) gedeckt war.

In den Versicherungsbedingungen sind in Teil A § 3 VGB 2008 unter "Leitungswasser" 2 Arten von Schäden beschrieben: zum einen Bruchschäden, zum anderen Nässeschäden.

Ein Bruchschaden kommt bei einer undichten Fuge nicht in Betracht. Folglich bleibt nur noch die Möglichkeit eines Nässeschadens. Nach den Versicherungsbedingungen leistet der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhandenkommen.

Das Leitungswasser muss nach den Versicherungsbedingungen aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten sein. Bei einer undichten Fuge ist nicht davon auszugehen, dass Wasser aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten ist. Eine undichte Fuge hat keine Verbindung mit einem Rohrsystem.

Zwar erwartet ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer von seiner Wohngebäudeversicherung einen umfassenden und lückenlosen Schutz. Diese Erwartung wird aber durch sein Verständnis von Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008 nicht getäuscht. Das dort formulierte Leistungsversprechen für Schäden durch austretendes Leitungswasser ist konkretisiert und bezieht sich nur auf die dort abschließend aufgezählten Quellen.

Die Versicherung muss damit nicht bezahlen, weil das Wasser nicht aus einer in den Versicherungsbedingungen genannten Quelle ausgetreten ist.