

Der Mieter kann im Rahmen der Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung auch die Vorlage der entsprechenden Zahlungsbelege verlangen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09.12.2020, VIII ZR 118/19

I.

Hat der Vermieter mit dem Mieter vereinbart, dass dieser anteilige Betriebskosten tragen und auf diese eine monatliche Vorauszahlung leisten muss, muss nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode eine Abrechnung über die tatsächlich angefallenen Kosten erfolgen. Der Mieter kann nach Erhalt der Abrechnung Einsicht in die Belege über diese Kosten verlangen. Die besprochene Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, ob der Vermieter auch Belege über die Zahlungen auf diese Kosten vorlegen muss.

II.

Die Klägerin hat dem Beklagten eine Wohnung vermietet. Sie hat die Betriebskosten für das Jahr 2013 abgerechnet, diese Abrechnung endete mit einer Nachzahlung. Der Beklagte nahm Einsicht in die Rechnungsbelege und verlangte auch Einsicht in die entsprechende Zahlungsbelege. Dies lehnte die Klägerin ab.

Erstinstanzlich ist der Klage der Klägerin auf Zahlung der aus der Betriebskostenabrechnung sich ergebenden Nachzahlung stattgegeben worden. Auf die Berufung hin ist die Klage abgewiesen worden. Auch der BGH hat den Zahlungsanspruch der Klägerin vorerst verneint. Die Klägerin hätte auch die Zahlungsbelege zur Einsicht vorlegen müssen. Da sie dies nicht getan hat könne der Beklagte derzeit die Zahlung der aus der Betriebskostenabrechnung sich ergebenden Nachzahlung verweigern.

III.

In praktisch allen Wohnungsmietverhältnissen muss der Mieter nicht nur ein Entgelt für die Nutzung der Wohnung zahlen (die Kaltmiete), sondern auch die Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser, Hausmeister) anteilig zahlen. Im Regelfall verlangen Vermieter auf diese Betriebskosten monatliche Vorauszahlungen. Über diese Vorauszahlungen muss jährlich abgerechnet werden.

Nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung steht dem Mieter eine angemessene Prüffrist zu, ob er die abgerechneten Kosten für ordnungsgemäß hält. Im Rahmen dieser Prüfung kann er auch Einsicht in die Belege verlangen.

**Wichtig:** Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass ihm Kopien der Belege übersandt werden. Vielmehr ist er grundsätzlich darauf angewiesen, Einsicht in die Belege am Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung zu nehmen. Dabei darf er auch Kopien der Belege fertigen. Nur in zwei Fällen kann der Mieter ausnahmsweise Übersendung von Kopien verlangen: wenn er entweder in einer preisgebundenen Wohnung lebt oder wenn es ihm unzumutbar ist, Belegeinsicht am Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung zu nehmen.

Der Anspruch des Mieters erschöpft sich aber nicht in der Einsicht der ihn direkt betreffenden Rechnungsbelege. Der Mieter kann bei den Heizkosten auch Einsicht in die Abrechnungen der anderen Mieter verlangen. Nach der nunmehr ergangenen Entscheidung des BGH kann der Mieter auch Nachweise darüber verlangen, was der Vermieter auf die jeweilige Rechnung bezahlt hat.

**Wichtig:** Verweigert der Vermieter auf ein ordnungsgemäß gestelltes Verlangen auf Belegeinsicht diese ganz oder teilweise, kann der Mieter eine eventuelle Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung solange verweigern, bis

Belegeinsicht ordnungsgemäß erteilt wird. Voraussetzung ist aber, dass der Mieter die Belegeinsicht ordnungsgemäß verlangt hat. Hat der Mieter etwa Übersendung von Belegkopien verlangt, obwohl er diese nicht verlangen kann, führt eine Weigerung des Vermieters nicht zum Entstehen des Zurückbehaltungsrechts des Mieters.

#### IV.

Nach Erteilung der Betriebskostenabrechnung kann der Mieter Einsicht in die dazugehörigen Belege nehmen. Dies umfasst nicht nur die Belege selber, sondern auch die Nachweise über die erbrachten Zahlungen. Verweigert der Vermieter die Belegeinsicht ganz oder teilweise kann der Mieter die Zahlung einer sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlung verweigern, bis die Belegeinsicht erteilt wird. Damit hier keine Fehler gemacht werden, die mit finanziellen und rechtlichen Nachteilen verbunden sind ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.