

Die Belegeinsicht des Mieters umfasst regelmäßig auch die den Nebenkosten zugrunde liegenden Verträge – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bremen (AG Bremen) vom 18. Juli 2019, 10 C 221/19

I.

Streitigkeiten über Nebenkostenabrechnungen gehören zu den Klassikern des Mietrechts. Ein Problem ist die Belegeinsicht: Erhält der Mieter von seinem Vermieter eine Nebenkostenabrechnung, hat er einen Anspruch darauf, die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege einzusehen. Die Entscheidung des AG Bremen unterstreicht, dass hierzu auch die Einsicht in die zugrunde liegenden Verträge – etwa der Hausmeistervertrag - gehört.

II.

Klägerin und Beklagte sind durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die Klägerin begehrt anlässlich einer Nebenkostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2017 die Herausgabe eines Vertrages zwischen der Beklagten und einem Gartenpflegeunternehmen. Das AG Bremen hat der Klage stattgegeben. Die Klägerin habe ein berechtigtes Interesse daran, überprüfen zu können, ob die in der Nebenkostenabrechnung in Ansatz gebrachten Kosten für die Gartenarbeiten berechtigt seien. Da die Rechnungen lediglich schlagwortartige Bezeichnungen der Leistungen und Pauschalpreise beinhalteten, reichten die Rechnungen über die Gartenpflegearbeiten nicht aus, dieses Bedürfnis des Mieters zu erfüllen. Daher seien auch die den Gartenpflegearbeiten zugrunde liegenden Verträge vorzulegen.

III.

1.

In praktisch allen Mietverträgen wird vereinbart, dass der Mieter neben der Kaltmiete auch die Betriebskosten (z.B. Heizung, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser) tragen muss. Über diese Kosten muss eine Nebenkostenabrechnung erstellt werden.

Mieter müssen die in der Nebenkostenabrechnung angesetzten Kosten nicht blindlings glauben. Hat der Vermieter zum Beispiel für den Hausmeister EUR 2.549,30 angesetzt, muss er in der Lage sein diese EUR 2.549,30 durch entsprechende Belege nachweisen zu können. Mieter haben einen Anspruch darauf, diese Belege einsehen zu können.

2.

Allerdings ist im preisfreien Wohnraum (d.h. Wohnungen, bei denen keine Zuschüsse vom Staat bezahlt werden) grundsätzlich kein Anspruch des Mieters gegeben, dass die Kopien dieser Belege übersandt werden. Vielmehr muss der Mieter grundsätzlich die Belege am Wohnort des Vermieters bzw. dessen Verwaltung einsehen. Lediglich in Ausnahmefällen besteht ein Anspruch auf Übersendung von Kopien. Nur wenn dem Mieter wegen der geographischen Entfernung zwischen seinem Wohnort und dem Wohnort des Vermieters (bzw. dem Sitz der Verwaltung) bzw. aus sonstigen Gründen eine Einsichtnahme am Wohnort des Vermieters unzumutbar ist, kann Übersendung von Kopien verlangt werden.

Die Belegeinsicht ist für den Mieter wichtig, da nach der Rechtsprechung es grundsätzlich notwendig ist, Einwendungen so präzise wie möglich vorzutragen und von der Rechtsprechung verlangt wird, dass hierzu auch Belegeinsicht genommen werden muss. Daher ist es für den Mieter absolut notwendig, ein wirksames Verlangen auf Belegeinsicht zu stellen. Umgekehrt ist es aber auch für den Vermieter wichtig, mit Belegeinsichtsbegehren des Mieters korrekt umzugehen. Liegt ein wirksames Begehren auf Belegeinsicht vor und kommt der Vermieter dem nicht nach, kann der Mieter bis zur Belegeinsicht die Zahlung einer nach der Nebenkostenabrechnung geschuldeten Nachzahlung verweigern. In der

besprochenen Entscheidung wäre zum Beispiel die Klägerin berechtigt gewesen, eine etwaige Nachzahlung aus der im Streit stehenden Nebenkostenabrechnung zunächst zu verweigern, bis ihr die gewünschten Verträge übergeben werden.

3.

Die Belegeinsicht des Mieters ist umfassend, d.h. es sind alle Unterlagen vorzulegen, die der Mieter braucht um die in der betreffenden Nebenkostenabrechnung verlangten Beträge nachzuvollziehen. Regelmäßig wird der Vermieter hierzu auch die dazugehörigen Verträge vorlegen müssen. Lediglich wenn bereits mit der betreffenden Rechnung die entstandenen Beträge abschließend überprüfbar sein sollten, wäre die Vorlage des Vertrages unnötig. Allerdings besteht für Vermieter das Risiko, dass im Einzelfall die Rechnung doch nicht ausreichend ist und der Mieter deswegen in die Lage versetzt wird, die Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung zu verweigern.

IV.

Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Nebenkostenabrechnung kann der Mieter die Belege einsehen. Zu den Belegen die der Mieter einsehen kann gehören grundsätzlich auch Verträge. Ob ausnahmsweise die Vorlage eines Vertrages unnötig ist, muss im jeweiligen Einzelfall entschieden werden. Hierzu sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. 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.