

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [0291]

Darf der Mieter auch die Zahlungsbelege einsehen?

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

BGH, Urteil vom 09.12.2020
Az. VIII ZR 118/19

Der Fall:

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin.

Die Klägerin beehrte eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung vom 22. Oktober 2014 für das Jahr 2013.

Sie gewährte dem Beklagten Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab.

Das Problem:

Der BGH musste die bis heute strittige Frage klären, ob der Mieter auch die Zahlungsbelege einsehen darf.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab dem Mieter Recht.

Ausgangspunkt ist die Überlegung, dass dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise beehrte Belegeinsicht nicht gewährt wurde.

Grundsätzlich bezieht sich das Einsichtsrecht auf die Abrechnungsunterlagen, zu

denen neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten gehören.

Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen.

Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Entgegen der Auffassung der Revision gilt das auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode anwende.

Es reicht auch nicht aus, dass etwaige Kürzungen oder Nachlässe vom Vermieter auf dem Rechnungsbeleg vermerkt werden.

Der Mieter muss stets die Möglichkeit haben, zu überprüfen, ob die in der Betriebskostenabrechnung umgelegten Kosten tatsächlich bezahlt wurden. Diese Überprüfung kann - je nach Abrechnungsart - auch das Folgejahr betreffen.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung wird in der Praxis zu erheblicher Mehrarbeit für die Vermieter führen.

Denn wenn (alle) Zahlungsbelege vorgelegt werden müssen, muss diese Offenlegung so gestaltet sein, dass der Mieter

erkennen kann, für welche Position welche Abbuchung erfolgt ist. Dies ist z. B. bei Rechnungsabgrenzungen oder Abbuchung für mehrere Objekte und ggf. unterschiedlichen Kalenderjahren nicht immer einfach darzustellen und muss aufwendig vorbereitet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ