

Rundschreiben 06/2017

Thema: Einsichtsrecht in die Belege / Mietrecht

1. Einleitung

Im Mietrecht kommt häufig die Frage auf, ob dem Mieter ein Einsichtsrecht zusteht oder nicht. Es stellt sich die Frage, ob ein Recht zur Belegeinsicht oder lediglich ein Recht auf Kopien besteht.

2. Einsichtsrecht des Mieters

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mit der Betriebskostenabrechnung die Belege oder eine Kopie auszuhändigen¹. Der Mieter kann lediglich die Einsichtnahme in die Unterlagen (Rechnungen, Gebührenbescheide) verlangen. Bei einer vermieteten Eigentumswohnung gehört dazu die Jahresabrechnung des Verwalters für die vermieteten Wohnungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen; nicht aber die beim Verwalter befindlichen Rechnungen². Der Mieter kann grundsätzlich Einsicht in die *Originalbelege* verlangen. Dies gilt auch bei gescannten Belegen (strittig)³. Der Vermieter kann die Einsicht nicht aus Gründen des Datenschutzes verweigern⁴. Die Einsichtnahme hat grundsätzlich *beim Vermieter* bzw. dessen Beauftragten (Hausverwalter, Rechtsanwalt) zu erfolgen. Nur aus wichtigem Grund kann der Mieter *ausnahmsweise* die Vorlage an einen anderen Ort verlangen. Ein derartiger wichtiger Grund liegt vor, wenn die Einsichtnahme beim Vermieter dem Mieter nicht zumutbar ist, beispielsweise wegen persönlichen Feindschaften oder bei großer Entfernung oder Krankheit des Mieters.

Der BGH hat nun bei preisfreiem Wohnraum geklärt, dass der Mieter keinen Anspruch auf Übersendung von Belegkopien hat⁵. Damit verlagert sich der Streit zwischen den Parteien in Zukunft dahingehend, dass nun zu klären ist, wann es dem Mieter nicht (näher) zumutbar ist, sich zum Vermieter zu begeben, um das Einsichtsrecht auszuüben.

Bei preisgebundenem Wohnraum kann der Mieter nach § 29 Abs. 2 NMV gegen Kostenerstattung die Übersendung der Kopien verlangen.

Der Mieter kann das Einsichtsrecht auch durch Dritte ausüben lassen⁶.

Dem Vermieter bleibt es unbenommen, einem entsprechenden Verlangen auf Kopien des Mieters freiwillig entgegen zu kommen. Einen Anspruch zur Durchsetzung der Übersendung von Belegkopien gibt es nach der entsprechenden Rechtsprechung allenfalls im Ausnahmefall. Das Verlangen des Mieters zur Vorlage an einen anderen Ort kann der Vermieter dadurch Erfüllen, dass er den Mieter *Kopien* übersendet, wobei er dies von der *vorherigen Erstattung der Kosten* für die Anfertigung der Kopien und deren Übersendung abhängig machen kann. Die Höhe der Kostenerstattung ist sehr umstritten und schwankt meisten zwischen € 0,25 bis 0,50 €⁷. Bei einer Versendung der Kopien sind auch die Portokosten zu erstatten⁸.

¹ BGH WuM 1991, 2069; OLG Düsseldorf WuM 1993, 411; LG Frankfurt/Main NZM 2000, 27

² LG Mannheim WuM 1996, 630

³ Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, I, Rn 3

⁴ AG Münster WuM 2000, 198

⁵ BGH WuM 2006, 200

⁶ LG Hamburg WuM 1985, 400

⁷ € 0,25 LG Berlin GE 2002, 1563 und € 0,50 AG Bremen WuM 2005, 129

Liegt der Sitz des Vermieters weit entfernt vom Ort, in dem sich das Mietobjekt befindet (im konkreten Fall Wohnung in Freiburg, Vermieter in Bochum), so kann der Mieter verlangen, die Original-Betriebskostenbelege an einem vom Vermieter zu bestimmenden Ort innerhalb des Wohnorts einzusehen. Auf die – auch kostenlose – Übersendung von Belegkopien muss er sich nicht verweisen lassen. Das gilt jedenfalls dann, wenn der Vermieter nachträglich in den Mietvertrag eingetreten ist und der Sitz des ursprünglichen Vermieters weniger weit entfernt war (im konkreten Fall: Karlsruhe)⁹.

Die *Verweigerung* der Belegeinsicht stellt eine Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht dar und führt dazu, dass ein Saldo aus der Nebenkostenabrechnung nicht gerichtlich durchsetzbar ist!¹⁰

Aber auch der Mieter sollte von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch machen. Das Bestreiten des Kostenansatzes durch den Mieter ist unsubstantiiert und rechtlich vor Gericht unerheblich, wenn der Mieter nicht zuvor die Berechnungsunterlagen eingesehen hat¹¹.

Das Zurückbehaltungsrecht des Mieters wegen eines noch nicht erfüllten Anspruchs auf Einsichtnahme in die Betriebskostenbelege (§ 273 Abs. 1 BGB) steht einer fristlosen Kündigung des Vermieters wegen nicht gezahlter Vorauszahlungserhöhungen nicht entgegen, wenn der Mieter es erst nach Ausspruch der Kündigung ausübt¹².

Vermietern ist dringendst zu empfehlen, die Einsichtnahme in die Belege nicht zu verweigern, da Betriebskostennachzahlungen dann gerichtlich nicht eingefordert werden können.

Das Recht auf Belegeinsicht besteht in zeitlicher Hinsicht nicht uneingeschränkt. Der Mieter kann den Anspruch auf Belegeinsicht nicht mehr geltend machen, wenn er hieran kein berechtigtes Interesse mehr hat. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend macht und evtl. Rückzahlungsansprüche des Mieters verjährt oder verwirkt sind oder Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend gemacht werden können¹³.

TIPP:

1. Vermieter sollte dem Mieter die Belegeinsicht gestatten.
2. Vermieter kann die Übersendung von Kopien von der vorherigen Erstattung der Kosten für die Anfertigung der Kopien und deren Übersendung abhängig machen.

3. Zusammenfassung

Im Ergebnis gibt es auch beim Einsichtsrecht einige noch offene Fragen. Generell empfiehlt es sich, in diesem Bereich eher flexibel zu agieren, um keine unnötigen Einwendungen und Probleme zu provozieren. Dabei muss auch der Arbeitsaufwand berücksichtigt werden, der entsteht, wenn man als Vermieter bzw. Hausverwaltung nicht frühzeitig für notwendige Transparenz sorgt.

⁸ Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 3319

⁹ LG Freiburg InfoM 2011, 165

¹⁰ OLG Düsseldorf NZM 2001,48

¹¹ OLG Düsseldorf NZM 2000, 762

¹² BGH InfoM 2012, 317

¹³ LG Köln WuM 2002, 53; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rn 3321a