

Rundschreiben 08/2020

Thema: Das Einsichtsrecht des Mieters im Rahmen der Betriebskostenabrechnung / Mietrecht

1. Einleitung

Die Belegeinsicht ist im Wohnraummietrecht nicht unumstritten. Leider gibt es dazu teils divergierende Rechtsprechung. Dennoch lassen sich einige Grundsätze ableiten, die die Beteiligten im Immobilienrecht kennen sollten.

In der Praxis bestehen viele Missverständnisse über das Recht des Mieters zur Belegeinsicht. Nachfolgend sollen die Rechtsgrundlagen dargestellt werden und die Durchführung der Belegeinsicht. Ebenfalls dargestellt werden die Rechtsfolgen bei Pflichtverletzungen im Zuge des Einsichtsrechts.

1. Rechtsgrundlage

Das Gesetz regelt das Recht auf Einsicht und Prüfung der Belege nicht. Das Recht wird als Nebenpflicht aus der Abrechnungspflicht des Vermieters nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB und § 259 BGB abgeleitet.¹ Vertragliche Regelungen fehlen meistens, da diese im Wohnraummietrecht meist unwirksam sein dürften. Die Belegprüfung dürfte Spiegelbild der Abrechnung sein und damit Regelungen, die hiervon abweichen am Verbot des § 556 Abs. 4 BGB scheitern. Ebenfalls dürften Regelungen, die in inhaltlicher und zeitlicher Hinsicht die Belegeinsicht einschränken in Konflikt mit dem Recht des Mieters auf Einwendungen innerhalb der Einwendungsfrist treten. Selbst die in manchen Mietverträgen enthaltene Regelung, dass die Vorlage oder Übersendung von Kopien ausreiche zur Erfüllung des Einsichtsrechts, wird kritisch gesehen.²

2. Durchführung der Belegeinsicht

Der Vermieter hat alle Belege vorzulegen, die Bestandteil der Betriebskostenabrechnung sind. Vorzulegen sind dabei die Kostenbelege über die Leistungen, die Gegenstand der Abrechnung sind, namentlich die entsprechenden Rechnungen und vollständigen sowie aktuellen Verträge, soweit sie sich auf den Leistungsgegenstand beziehen. Ohne Vertrag kann der Mieter nicht prüfen. Kritisch sind dabei besonders sog. „Vollwartungsverträge“, die von Seiten des Mieters dahingehend überprüft werden, ob und inwieweit darin Instandsetzungskosten enthalten sind. Vergleichbare neuralgische Punkte im Rahmen der Belegeinsicht sind auch Verträge mit Hausmeistern, um auch hier die entsprechenden Instandhaltungskosten oder Verwaltungskosten zu herauszufiltern. Die Vorlage der Zahlungsbelege kann im Rahmen der Einsicht dagegen nicht gefordert werden, wenn wie meist nach dem Leistungsprinzip (Rechnungszuordnung nicht nach dem Tag der Zahlung, sondern Zuordnung der Leistung zum Abrechnungszeitraum, unabhängig vom Tag der Zahlung) abgerechnet wird. Spätestens bei der Forderungsdurchsetzung vor Gericht, muss der Beleg aber im Falle des Bestreitens des Mieters vom Vermieter vorgelegt werden. Falls der Vermieter Eigenleistungen abrechnet, was grundsätzlich zulässig ist, so sind Inhalt, Umfang, Zeitpunkt und Dauer der Tätigkeit auszuweisen.

Der Vermieter ist grundsätzlich verpflichtet, die Belege im Original vorzulegen.³ Umstritten ist, ob

¹ BGH, Urteil vom 07.02.2018 VIII ZR 189/17; BGH, Urteil vom 03.07.2013 VIII ZR 22/12

² Vgl. Sternel, Das Einsichtsrecht und Einsichtspflicht des Mieters, ZMR 2020, Seite 709ff., 711

³ OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.04.1993, 10 U 193/92

und inwieweit eingescannte Belege ausreichend sind. Meist werden diese mieterseitig akzeptiert, in der Rechtsprechung ist aber klar, dass diese eingescannten Belege nicht dem Original gleichstehen. Allerdings soll es genügen, dem Mieter dann die eingescannten Belege zur Einsicht vorzulegen, sofern die gescannten Daten des Vermieters allgemein auch vom Finanzamt akzeptiert werden.⁴

Die Belege sollen in einer geordneten Form vorgelegt werden, so dass dem Mieter eine Kontrolle möglich ist.⁵ Empfehlenswert ist es, die Unterlagen entsprechend der Reihenfolge der Betriebskostenabrechnung zu orientieren. Dadurch ist eine leichtere Nachvollziehbarkeit möglich. Die Belegeinsicht kostet Zeit, weshalb es auch im Interesse des Vermieters ist, daraus kein „Suchspiel“ zu machen. Außerdem provoziert dies später Einwendungen, wenn die Abrechnung „chaotisch“ erscheint.

Ort der Belegeinsicht ist grundsätzlich der Sitz des Vermieters. Maßgeblich ist also nicht der Ort der Mietsache und schon gar nicht die Wohnung des Mieters. Probleme entstehen, wenn es eine räumliche Entfernung zwischen Sitz des Vermieters und Wohnung des Mieters gibt. Sofern der Vermieter eine Hausverwaltung beauftragt hat, so wird man den Ort der Einsicht an den Sitz der Hausverwaltung verlagern. Allerdings muss auch hier der Sitz zumindest in der Gemeinde liegen, in der die betreffende Wohnung ist.

Falls sich der Sitz des Vermieters oder der Hausverwaltung in nicht zumutbar erreichbarer Nähe zur Mietsache befindet, so kann der Mieter darauf bestehen, dass ihm Einsicht am Ort der Mietsache selbst gewährt wird.⁶ Der bloße Verweis des Vermieters auf die Übersendung von Kopien ist nicht ausreichend. Allerdings kann der Mieter selbst ersatzweise die Übersendung der Kopien der Belege fordern. Um so die Ortsproblematik zu überwinden.

In zeitlicher Hinsicht entsteht der Anspruch des Mieters auf Einsicht erst mit dem Zugang der Abrechnung. Eine Rechtsprechung zur zeitlichen Länge der Ausübung des Einsichtsrechts am Tag der Einsicht wird wohl nur einzelfallabhängig gezogen werden können. Missbrauch im Sinne einer Einquartierung des Mieters in die Räume des Vermieters zwecks Belegkontrolle wird nicht hinzunehmen sein. Eine gesetzliche Höchstfrist zur Geltendmachung der Belegeinsicht gibt es im Gesetz ebenfalls nicht. Einerseits wird vertreten, dass diese nur solange dauert, wie die Einwendungsfrist (Jahresfrist) besteht. Dies wird man wohl nicht schematisch entscheiden können, da selbst die Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB Einwendungen noch zulässt, sofern die verspätete Geltendmachung vom Mieter nicht zu vertreten ist. Fakt dürfte sein, dass die bloße Zahlung des offenen Saldos durch den Mieter oder die Auskehrung eines Guthabens durch den Vermieter nicht zu einem Ausschluss des Einsichtsrechts führt. Dies lässt das Kontrollrecht des Mieters ebensowenig entfallen, wie das Recht des Mieters noch bis zum Ende der Einwendungsfrist die Abrechnung zu rügen. Das Einsichtsrecht verjährt aber in der Regelfrist von 3 Jahren beginnend mit dem Schluss des Jahres, in welchem dem Mieter die Abrechnung zugegangen ist.

3. Rechtsfolgen der Pflichtverletzung beim Einsichtsrecht

Falls der Vermieter die Belegeinsicht verweigert, so hat der Mieter zum einen die Möglichkeit die Belegeinsicht als Erfüllungsanspruch einzuklagen oder von seinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch zu machen. Die Pflichtverletzung des Vermieters führt dazu, dass dem Mieter gegenüber dem Anspruch des Vermieters auf Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung

⁴ LG Hamburg, WUM 2004, 97, vgl. Stornel, Das Einsichtsrecht und Einsichtspflicht des Mieters, ZMR 2020, Seite 709ff., 713

⁵ BGH, Urteil vom 07.02.2018 VIII ZR 189/17

⁶ BGH, Beschluss vom 13.09.2006 VIII ZR 71/06

ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB eingeräumt wird.⁷ Denkbar wären auch Schadensersatzansprüche nach §§ 280 Abs. 3, 281 Abs. 1 BGB, z.B. für seine Auslagen.

Der Mieter, der von seinem Einsichtsrecht nicht Gebrauch macht, kann aber umgekehrt in einem Betriebskostenprozess nicht pauschal die Kostenansätze der Betriebskostenabrechnung mit „Nichtwissen“ bestreiten. Er muss zuvor von seinem Kontrollrecht Gebrauch gemacht haben, damit er prozessual konkret bestreiten kann.

Beide Parteien sollten daher die Belegeinsicht ernst nehmen, da sowohl der Vermieter als auch der Mieter mit Nachteilen rechnen muss, wenn die Einsicht rechtswidrig verweigert wird oder vom Kontrollrecht kein Gebrauch gemacht wird.

⁷ BGH, Urteil vom 08.03.2006 VIII ZR 78/05; BGH, Beschluss vom 22.11.2011 VIII ZR 38/11