

Private Immobilienbesitzer

1. Betriebskostenabrechnung: Darf der Mieter die Zahlungsbelege einsehen?

Ein Mieter hat nicht nur das Recht, die Rechnungen im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung einzusehen, sondern auch die dazu gehörigen Zahlungsbelege. Der Mieter muss für das Einsichtsrecht kein besonderes Interesse darlegen.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Wohnung verlangt vom Mieter die Nachzahlung einer Betriebskostenabrechnung i. H. v. 1.262 EUR. Der Mieter hatte in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege Einsicht genommen. Eine darüberhinausgehende Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte die Vermieterin jedoch ab. Daraufhin verweigerte der Mieter die Leistung der Nachzahlung.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied zugunsten des Mieters, dass dieser die Nachzahlung derzeit nicht leisten muss, weil die Vermieterin die verlangte Einsicht in die Zahlungsbelege nicht gewährt hatte.

Zur Begründung führt das Gericht weiter aus: Einem Mieter steht gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein zeitweises Leistungsverweigerungsrecht zu, und zwar solange, bis ihm eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht gewährt wurde.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Mieter muss für das Einsichtsrecht kein besonderes Interesse darlegen. Es genügt sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.