

Das auffällige Urteil

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

Das hat der BGH mit Urteil vom 9. Dezember 2020 (**Az.: VIII ZR 118/19**) entschieden. Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt 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.

Betrag, Netto	USt.-Satz	USt.-Betrag	Betrag, Brutto
551,26 €	19 %	104,74 €	656,00 €
-526,89 €	19 %	-100,11 €	-627,00 €
			<u>29,00 €</u>
58,82 €	19 %	11,18 €	<u>70,00 €</u>

Ein Blick auf die Rechnungsbelege reicht nicht. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1.262,35 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage unter deren Abweisung im Übrigen in Höhe von 1.195,19 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 23. Oktober 2014 derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe.

Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse nach § 259 Abs. 1 BGB die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Einsichtnahme in die Belege zur Überprüfung der Abrechnung zwingend erforderlich sein müsse, lasse sich der Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Lügen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Es reiche vielmehr aus, dass er - wie jeder Abrechnungsempfänger - überprüfen könne, ob der Abrechnungspflichtige - hier der Vermieter - die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe.

Dass sich das Belegeinsichtsrecht des Mieters auf Zahlungsbelege erstrecken müsse, ergebe sich zudem spiegelbildlich als geradezu zwingendes (Gegen-)Recht des Mieters, wenn dem Vermieter ein Wahlrecht bezüglich der Abrechnungsmethode zugebilligt werde. Bei der Abrechnung nach dem „Abflussprinzip“ - bei dem der Vermieter auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlten Rechnungen abstelle - sei zur sachgerechten Überprüfung die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege erforderlich.

So sieht es auch der BGH: Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend mit Rücksicht darauf als derzeit unbegründet abgewiesen, dass die Klägerin dem Beklagten die begehrte Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung 2013 zu Grunde liegenden Zahlungsbelege nicht gewährt hat.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

2. Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. 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.

Das Berufungsgericht hat schon keine abschließenden Feststellungen zu der bei sämtlichen Betriebskostenpositionen jeweils angewendeten Abrechnungsmethode getroffen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf. Vor allem aber bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters - unabhängig von der aus der Abrechnung als solcher ohnehin nicht ersichtlichen Abrechnungsmethode - auf die jeweiligen (und damit auf sämtliche vorhandenen) Zahlungsbelege. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte sein Einsichtsbegehren - etwa im Laufe des Prozesses - auf einzelne Zahlungsbelege zu bestimmten Positionen beschränkt hätte, trägt die Revision nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

Dr. Peter Hitpaß.

hitpass@vnw.de