

Einsichtsrecht eines Mieters in Belege zur Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet dem Mieter eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben als Rechnung mitzuteilen. Soweit Belege vorhanden sind, sind diese Belege auch vorzulegen.

Die Parteien des Rechtsstreits hatten einen Mietvertrag über Gewerberäume abgeschlossen. Der Mieter hatte vertragsgemäß monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten geleistet. Der Mieter erhob Widerspruch gegen die Richtigkeit dieser Betriebskostenabrechnungen und bat um Einsicht in die Abrechnungsunterlagen. In einem vereinbarten Termin fertigte der Vermieter für den Mieter Kopien zur Einsicht. Der Mieter war der Ansicht, dass ihm nicht alle Belege vorgelegt wurden und reichte Klage ein.

Das LG Leipzig verurteilte den Vermieter, dem Mieter

- a. sämtliche Verträge, die der Vermieter mit Dritten abgeschlossen hat und die in die Berechnungen eingeflossen sind,
- b. sämtliche in die Abrechnungen eingeflossene Rechnungen einschließlich der zugehörigen Lieferscheine und Stundenzettel,
- c. Typenangaben und, soweit vorhanden, Eichnachweise für alle Verbrauchserfassungsgeräte und
- d. sämtliche Unterlagen zur Ermittlung der Umlageschlüssel einschließlich
 - der Erfassungsbelege (Ablese-/Verbrauchsquittungen) für sämtliche Einzel- und Gesamtverbrauchsstellen,
 - der Flächen- und Volumenberechnungen,
 - Leitungs- und Baupläne für Heizungs- und Elektroleitungen

vorzulegen. Der Mieter hatte gegen den Vermieter einen Anspruch auf Vorlage aller Unterlagen und Belege im Original betreffend der Nebenkostenabrechnungen gemäß § 259 BGB. Grundsätzlich ergibt sich der Umfang der Abrechnungspflichten aus § 259 Abs. 1 BGB. Danach hat derjenige, der verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, dem Berechtigten eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltene Rechnungen mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, diese Belege vorzulegen. Aus § 259 Abs. 1 BGB leitet der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung ein Einsichtsrecht in Belege ab, die zur Überprüfung einer Abrechnung erforderlich sind.

Der Mieter hatte glaubhaft dargestellt, dass er bislang nicht in der Lage war, die Nebenkostenabrechnungen des Vermieters ordnungsgemäß zu überprüfen (LG Leipzig, Urteil v. 11.08.21, Az. 9 O 539/19).