

# Vermieter ist zur vollumfänglichen Belegvorlage verpflichtet!

1. Gewährt der Vermieter keine Belegeinsicht oder legt die fehlenden Belege nicht vor, steht den Mietern ein Zurückbehaltungsrecht zu.
2. Werden außergerichtlich durch Anwälte unberechtigte Forderungen geltend gemacht, können diese Schadensersatzanspruch begründen.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 01.08.2017 – 40 C 330/17, Volltext: IMRRS 2017, 1503

BGB §§ 273, 389, 556a

## Problem/Sachverhalt

Die Mieter verlangten von den Vermietern für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2103 bis 2015 im Januar 2016 Belegeinsicht. Bei zwei Terminen im Büro der Vermieter konnten nie alle Belege zur Verfügung gestellt werden. Die vollständige Belegeinsicht erfolgte durch Übersendung der (fehlenden) Belege erst im November 2016. Nachdem die beiden Ortstermine gescheitert waren, hatten die Mieter ab Mai 2016 die Nebenkosten in voller Höhe zurückbehalten. Nach Vorlage sämtlicher Belege hatten die Mieter die Vermieter aufgefordert, die Abrechnungen zu korrigieren, da nicht vereinbarte Kostenpositionen gelten gemacht und falsche Umlageschlüssel verwandt worden seien. Die Vermieter hatten für die außergerichtliche Korrespondenz einen Anwalt eingeschaltet, vorgerichtliche Anwaltskosten geltend gemacht und dann Zahlungsklage erhoben.

## Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Zahlungsklage ab und führt aus, dass den Mietern ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) zustand. Grundsätzlich hat der Mieter bei bestehendem Mietverhältnis ein **Zurückbehaltungsrecht**, wenn der Vermieter **keine Betriebskostenabrechnung erteilt** oder wenn er abrechnet, aber die **Belegeinsicht verweigert**. Dies muss daher **zwingend auch dann gelten**, wenn der Vermieter die **Belegeinsicht zwar ermöglicht**, jedoch **nur unvollständige Belege vorlegt**, da es dem Mieter so nicht möglich ist, die Betriebskostenabrechnung nachzuvollziehen. Das Zurückbehaltungsrecht war erst mit Vorlage der restlichen Belege Ende November 2016 erloschen. Gleichwohl war die Klage abzuweisen, da die Mieter nach Belegeinsicht die Betriebskostenabrechnungen selbstständig korrigieren mussten. Dabei waren diverse Kostenpositionen her-

auszurechnen und mangels mietvertraglicher Vereinbarung der Umlageschlüssel des § 556a BGB anzuwenden. Dadurch ergab sich ein höheres Guthaben als ausgewiesen. Für die eigenständig korrigierten Betriebskostenabrechnungen durch die Mieter sowie die Abwehr der unberechtigten Forderung der Vermieter waren den Mietern Rechtsanwaltskosten entstanden, mit denen sie ebenfalls aufrechnen konnten. Dadurch ist die Forderung der Vermieter vollständig erloschen. Die Klage war daher abzuweisen.

## Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Insbesondere aufgrund der hartnäckigen Weigerung der Vermieter, die Belege vollständig zur Verfügung zu stellen, waren die Mieter berechtigt, die Betriebskostenvorauszahlungen zurückzubehalten. Gleichwohl hatten die Vermieter die fehlerhaften Abrechnungen nicht korrigiert, sondern versucht, diese anwaltlich durchzusetzen. Die Mieter waren daher berechtigt, ebenfalls einen Anwalt heranzuziehen. Die dadurch entstandenen Kosten sind – im Rahmen der **Waffengleichheit** – als Schadensersatz zur Aufrechnung gestellt worden. Das Gericht hat dieses Vorgehen gebilligt. Die Entscheidung ist praxisnah; die Ignoranz der Vermieter erstaunlich.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,*

*FA für Familienrecht*

*Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*