

IMMR

Immobilien- und Mietrecht



Deutscher Anwaltverein

Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

Redaktionsbeirat

Ruth Breiholdt

Henrike Butenberg

Wiebke Först

Beiträge

- 129** Michael Gerhards:
Die Pflicht des Mieters zur Belegeinsicht als vorbereitende
Prozesshandlung

Aus der Rechtsprechung

- 133** BGH: Betriebskostenvorauszahlungen: Mieter kann Angemes-
senheit selbst errechnen! (Michael J. Schmid)
- 144** BGH: Anforderungen an Schriftform: Firmenstempel beweist
Unterschriftsberechtigung bei GbR! (Lars Kölling)
- 149** LG München I: Schlechte Umsätze des Mieters:
Reduzierung der Miete bei Störung der Geschäftsgrundlage!
(Marc Biebelheimer)
- 150** BAG: Weisungsbefugnis auf Verwalter übertragen: Wer ist
Arbeitgeber des Hausmeisters? (Marlis Schlicht)
- 154** BGH: Anspruch auf Wärmedämmung bei Abriss des Nachbar-
hauses? (Alf Poetzsch-Heffter)
- 159** OLG Koblenz: Arglisthaftung bei verschwiegenem Marderbefall
im Dach! (Florian Schrammel)
- 162** BGH: Streitwert für Anspruch auf Besitzwiedereinräumung?
(Olaf Riecke)
- 169** BFH: BFH hält an seiner Theorie des „einheitlichen Erwerbs-
gegenstands“ fest! (Winfried Eggers)

4/2013 8. Jahrgang · Seiten 129 bis 170 · April 2013

Verlag C.H. Beck München

id Verlag GmbH Mannheim

Die Pflicht des Mieters zur Belegeinsicht als vorbereitende Prozesshandlung

von RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Familienrecht **Michael Gerhards**, Wunstorf-Luthe

I. Kein Recht ohne Pflicht(en)

Vielfach diskutiert und von der Literatur erfasst sind die **Rechte** des Mieters auf Einsicht in die Abrechnungsbelege. Bisher vernachlässigt und prozessual nicht zu unterschätzen ist auf die „**Verpflichtung**“ des Mieters hinzuweisen, vor einem Prozess auch die Abrechnungsbelege einzusehen, da ansonsten eine wirksame Prozesshandlung nicht möglich ist.

II. Recht auf Belegeinsicht

1. Überprüfung der Betriebskostenabrechnung

Soll eine Betriebskostenabrechnung überprüft werden, dann reicht ein Blick auf das Rechenwerk allein nicht aus, da so nur die Schlüssigkeit der Abrechnung selbst und die Zulässigkeit des Ansatzes bestimmter Kosten geklärt werden kann. Ob die Kosten in der angegebenen Höhe aber auch tatsächlich entstanden sind, lässt sich hierbei nur durch die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen feststellen.

Die **Einsichtnahme in die Belege**, die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegen, ist aber auch als **Obliegenheit** des Mieters für das Verhalten in einem späteren Prozess von erheblicher Bedeutung. Unter Berücksichtigung der eindeutigen zivilprozessualen Regelungen ist ein **Bestreiten des Kostenansatzes** nämlich **nur dann zu berücksichtigen**, wenn der **Mieter vorher die Berechnungsunterlagen eingesehen** hat (vgl. ZPO § 138 Abs. 4).

2. Fälligkeit der Abrechnung

a) Formelle Wirksamkeit

Voraussetzung für die Fälligkeit einer Betriebskostennachzahlung ist, sowohl für die Wohnraummiete als auch den gewerblichen Bereich, der Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der

Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters (vgl. BGH, Urteil vom 23.11.1981 – VIII ZR 298/80, imr-online, NJW 1982, 573 unter I 2 a aa sowie Urteil vom 27.11.2002 – VIII ZR 108/02, imr-online, NJW-RR 2003, 442 unter III 1 sowie IMR 2006, 1017 – nur online = NJW 2005, 219 = NZM 2005, 13 unter II 1 a sowie Urteil vom 19.01.2005 – VIII ZR 116/04, GE 2005, 360 unter II 1 sowie Urteil vom 20.07.2005 – VIII ZR 371/04, imr-online, NJW 2005, 3135 = WuM 2005, 579, unter II 2 sowie IMR 2007, 105). Die vorgenannten Mindestangaben sind für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zwingend (vgl. BGH, a.a.O.).

b) Materielle (inhaltliche) Richtigkeit

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 BGB einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zu Grunde gelegt wird, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung (vgl. BGH, IMR 2009, 37).

c) Verjährungsbeginn

Darüber hinaus ist die Fälligkeit Voraussetzung für den Lauf der Verjährungsfrist (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 17.01.2005 – 12 U 1424/03, imr-online, NZM 2005, 540).

3. Einsicht in die Originalbelege

Soweit früher das Recht des Mieters zur Einsichtnahme in die Nebenkostenbelege bestritten wurde, weil es wegen des Vertrauensverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter keine praktische Bedeutung habe und der Schutz des Mieters dadurch gewahrt sei, dass der Vermieter im Streitfall die Höhe seines Zah-

lungsanspruchs beweisen müsse, ist dieses Recht inzwischen unstreitig, da die Einsichtnahme in die Belege „zur Kontrolle und zur Behebung von Zweifeln“ erforderlich sein kann (BGH, Urteil vom 23.11.1981 – VIII ZR 298/80, imr-online, NJW 1982, 573). Ob und inwieweit der Mieter anstelle der Einsichtnahme in die Originalbelege beim Vermieter einen Anspruch auf Zusendung der Kopien der Belege hat, ist zwischenzeitlich geklärt.

4. Verweigerung durch Vermieter

Die **Verweigerung der Belegeinsicht** stellt eine **Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht** dar und führt dazu, dass ein Saldo aus den Nebenkostenabrechnungen **nicht gerichtlich durchsetzbar** ist (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.03.2000 – 10 U 160/97, NJW-RR 2001, 299 = NZM 2001, 48).

III. Pflicht zur Belegeinsicht

Aber auch der Mieter sollte von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch machen. Zwar trifft den Vermieter im Prozess die Darlegungs- und Beweislast für die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, jedoch ist das **Bestreiten des Kostenansatzes durch den Mieter unsubstantiiert** und rechtlich vor Gericht unerheblich, wenn der **Mieter nicht zuvor die Berechnungsunterlagen eingesehen** hat (OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.04.2006 – 10 U 169/05, imr-online, OLGR 2006, 492 sowie Urteil vom 08.06.2000 – 10 U 94/99, NZM 2000, 762 = GE 2000, 888; KG, Urteil vom 24.07.2006 – 8 U 224/05, imr-online, GE 2006, 1231 = ZMR 2006, 928).

1. Prüffrist

Das Recht auf Belegeinsicht besteht in zeitlicher Hinsicht nicht uneingeschränkt. Der Mieter kann den Anspruch auf Belegeinsicht nicht mehr geltend machen, wenn er hieran kein berechtigtes Interesse mehr hat. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Vermieter keine Nachforderung mehr geltend macht und eventuelle Rückzahlungsansprüche des Mieter verjährt oder verwirkt sind oder Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend gemacht werden können.

2. Einwendungsausschluss

a) Wohnraummiete

Grundsätzlich ist der (Wohnraum-) Mieter verpflichtet, Einwendungen gegen die Abrechnung rechtzeitig vorzubringen; aufgrund der eindeutigen gesetzli-

chen Regelung des § 556 Abs. 3 BGB hat der Mieter diese spätestens mit Ablauf des 12. Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung (s. oben II.2.) dem Vermieter mitzuteilen. Dabei ist zu beachten, dass der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang setzt (BGH, IMR 2011, 139 = WuM 2011, 101 = NZM 2011, 401 sowie Beschluss vom 15.03.2011 – VIII ZR 243/10, imr-online, WuM 2011, 281 = NZM 2011, 581).

Beinhaltet die Abrechnung vertraglich nicht vereinbarte Kostenpositionen, ist der Mieter verpflichtet, auch hier Einwendungen rechtzeitig vorzubringen, da ansonsten nach Fristablauf die unschlüssige Klage schlüssig wird und das Gericht auf eine Überprüfung der Formalien der Abrechnung beschränkt ist (BGH, IMR 2008, 3 sowie IMR 2008, 150 sowie IMR 2011, 89).

Dabei muss der Mieter dem Vermieter materiellrechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte (BGH, IMR 2010, 265).

b) Gewerberaummiete

Die Ausschlussfristen des § 556 Abs. 3 BGB findet zwischenzeitlich auch auf Gewerberaummietverhältnisse Anwendung; dabei ist jedoch zwischen Satz 2 und Satz 3 zu differenzieren: Der Vermieter ist verpflichtet, innerhalb einer Jahresfrist die Nebenkosten abzurechnen (BGH, Urteil vom 27.01.2010 – XII ZR 22/07, imr-online, NZM 2010, 240), so dass die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auch für die Geschäftsraummiete gilt (BGH, Urteil vom 17.11.2010 – XII ZR 124/09, imr-online). Hingegen gilt – im Gegensatz zur Wohnraummiete – die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB für Nachforderungen bei der Gewerberaummiete nicht (BGH, IMR 2010, 90).

3. Qualifizierte Einwendungen

Will der Mieter die Betriebskostenabrechnung nicht gegen sich geltend lassen, ist er verpflichtet innerhalb einer angemessenen Prüffrist (s. oben III.1.) qualifizierte Einwendungen gegen die Abrechnung vorzubringen. Hierbei bestimmt sich die Prüffrist nach den Umständen des Einzelfalls. Voraussetzung hierbei ist, dass der Vermieter dem Mieter die Überprüfung der Abrechnung anhand der Belege ermög-

licht (vgl. BGH, Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05, imr-online, NZM 2006, 340).

Die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen markiert dabei den letzten Schritt bei der Kontrolle der Abrechnung. Innerhalb dieser Prüffrist steht dem Mieter ein Zeitraum zur Verfügung, innerhalb dessen er sich schlüssig werden kann, ob er seine Rechte wahrnimmt. Erst mit ihrem Ablauf kann dann davon ausgegangen werden, dass der Mieter keine Einwendungen geltend machen will, zumal der Vermieter ein berechtigtes Interesse an einer zügigen Abwicklung hat.

IV. Zusammenfassung

Voraussetzung ist weiterhin, dass Einwendungen qualifiziert und substantiiert vorgetragen werden. Hierzu ist der Mieter verpflichtet, die Kostenbelege einzusehen. Für die Einwendungen des Mieters genügt es grundsätzlich nicht, dass er die Abrechnung als nicht nachvollziehbar oder unrichtig rügt. Ein **pauschales Bestreiten einzelner Positionen**, ohne zuvor Einsicht in die Kostenbelege zu nehmen, ist **unzulässig** (OLG Düsseldorf, Urteil vom 27.04.2006 – 10 U 169/05, imr-online, a.a.O.)

Der Mieter kann daher nicht einfach Behauptungen (Berechnungsfehler etc.) aufstellen, da ihm hinsichtlich jeder Abrechnungsposition ein Einsichtsrecht zusteht. Diese Möglichkeit muss er auch nutzen, bevor er die Betriebskostenabrechnung moniert (OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.2003 –

24 U 99/02, imr-online, OLGR 2003, 379). Somit ist der Mieter verpflichtet, seine Einwendungen zu substantiieren, also **konkret vorzutragen, welche Einwendungen er gegen welche Kostenpositionen erheben will** (LG Berlin, Urteil vom 18.11.2002 – 67 S 147/02, GE 2003, 253 sowie AG Neustadt, Urteil vom 28.01.2013 – 44 C 869/12).

Substantiiertes Bestreiten von Ansätzen in der Betriebskostenabrechnung setzt im Regelfall voraus, dass der Mieter **Einsicht in die Berechnungsunterlagen genommen** hat (vgl. LG Hannover, Urteil vom 04.10.1989 – 11 S 8/89, WM 1990, 228). Von der Möglichkeit der Belegeinsicht muss der Mieter auch Gebrauch machen, wenn sein Bestreiten nicht als unsubstantiiert und damit als rechtlich unerheblich angesehen werden soll (OLG Düsseldorf, Urteil vom 08.06.2000 – 10 U 94/99, a.a.O.). So ist beispielsweise ohne vorherige Belegeinsicht die Behauptung, dass bestimmte Betriebskosten auch dem Geschäftsraum zuzurechnen seien, nicht ausreichend substantiiert (LG Berlin, Urteil vom 18.11.2002 – 67 S 147/02, a.a.O.)

V. Rechtsfolgen

Kommt der Mieter dieser „Verpflichtung“ nicht nach und versäumt es somit, konkrete Einwendungen gegen die Abrechnung vorzubringen und insbesondere die Abrechnungsbelege hierzu einzusehen, sind seine Einwendungen als unerheblich zurückzuweisen.

Ausgewählte Urteile auf imr-online.de

Wohnungseigentum – Kein Sondereigentum an Versorgungsleitungen!

1. Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 3. April 1968 V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60).*)

2. Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 V ZR 176/10, IMR 2011, 366 f = NJW 2011, 2958).*)

BGH, Urteil vom 26.10.2012 - V ZR 57/12