

Mieter haben ein Recht darauf, Belege zu sehen

SERIE Einsicht ja, Zusendung nein: Kopien von Belegen stehen dem Mieter nicht zu.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, mit der Betriebskostenabrechnung die Belege oder eine Kopie auszuhändigen. Der Mieter kann lediglich die Einsichtnahme in die Unterlagen (Rechnungen, Gebührenbescheide) verlangen. Bei einer vermieteten Eigentumswohnung gehört dazu die Jahresabrechnung des Verwalters für die vermieteten Wohnungen einschließlich der dazugehörigen Anlagen; nicht aber die beim Verwalter befindlichen Nebenrechnungen. Der Mieter kann grundsätzlich Einsicht in die Originalbelege verlangen. Dies gilt auch bei gescannten Belegen (strittig). Der Vermieter kann die Einsicht nicht aus Gründen des Datenschutzes verweigern. Die Einsichtnahme hat grundsätzlich beim Vermieter oder dessen Beauftragten (Hausverwalter, Rechtsanwalt) zu erfolgen. Nur aus wichtigem Grund kann der Mieter ausnahmsweise die Vorlage an einem anderen Ort verlangen. Ein derartiger wichtiger Grund liegt vor, wenn die

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



Einsichtnahme beim Vermieter dem Mieter nicht zumutbar ist, beispielsweise wegen persönlichen Feindschaften oder bei großer Entfernung oder Krankheit des Mieters.

Es ist eine Frage des Einzelfalls, ob der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung bereits die Belege versendet. Dies bedeutet einerseits einen erheblichen Kostenaufwand, der eigentlich nur gerechtfertigt ist, wenn damit zu rechnen ist, dass damit Einwendungen der Mieter bereits im Keime erstickt werden. Wer Belege nicht mitschickt, muss beachten, dass dem Mieter ein Einsichtsrecht zusteht. Dieses Einsichtsrecht muss ihm gewährt werden. Die Verweigerung der Beleg-Einsicht stellt eine Verletzung der vertraglichen Nebenpflicht dar und führt dazu, dass ein etwaiger Saldo aus der Betriebskostenabrechnung für den Vermieter gerichtlich nicht durchsetzbar ist. Räumt der Vermieter dem Mieter dagegen die Möglichkeit

des Einsichtsrechts ein, ohne dass der Mieter dies wahrnimmt, kann dies für den Vermieter von Vorteil sein. Ein Mieter, der die Kostenansätze der Abrechnung bestreitet, ohne von seinem Einsichtsrecht Gebrauch gemacht zu haben, wird prozessual nicht berücksichtigt.

Der Vermieter kann auch versuchen, wenn ein Einsichtsrecht nicht vorteilhaft erscheint, gegen Kostenerstattung die Belege zu übersenden. Einen Anspruch hierauf hat der Vermieter nicht. Dies funktioniert nur, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart oder der Mieter damit einverstanden ist. Welche Kosten hierfür in Ansatz gebracht werden können, ist umstritten. Die Beträge reichen von zehn bis 50 Cent zuzüglich Portokosten.

➤ Achtung Falle: Einsichtstermine

Der Vermieter sollte beweisbar dokumentieren, dass er dem Mieter Gelegenheit gegeben hat, in die Originalbelege Einsicht zu nehmen. Deshalb sollte der Vermieter den schriftlichen Weg wählen, wenn zu erwarten ist, dass der Mieter nicht kommen wird, später aber behauptet, er hätte kein Einsichtsrecht gehabt. Dabei sollen verschiedene Termine angeboten und

vielleicht der Mieter aufgefordert werden, Gegenvorschläge zu unterbreiten, falls einer der Termine nicht passt.

➔ **Merke:** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Belege mit der Betriebskostenabrechnung zu verschicken. Der Mieter hat ein Recht auf Einsicht, nicht aber ein Recht auf Übersendung von Kopien.

UNSER RECHTSEXPERTE

➔ **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztinger Umschau.



Andreas Stangl

➔ **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

➔ **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.