

**cc) Umfang des Belegprüfungsrechts****(1) Vorzulegende Unterlagen**

- 2167** Das Prüfungsrecht umfasst zunächst die Rechnungen, Quittungen, Bescheide, Stundenzettel, andere interne Aufstellungen und Berechnungen sowie Eigenbelege<sup>923</sup> und sonstige Unterlagen, die die tatsächlich angefallenen Kosten belegen. Darüber hinaus hat der Mieter das Recht alle weiteren Unterlagen einzusehen, soweit das zu einer sachgerechten Prüfung notwendig ist. Er hat Anspruch auf Einsicht in alle Belege, die erforderlich sind, um die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung kontrollieren zu können.<sup>924</sup>
- 2168 Vom Vermieter mit Dritten abgeschlossene Verträge:** Wenn sich abzurechnende Leistungen aus Verträgen ergeben, z.B. aus Arbeitsverträgen mit Hausmeistern,<sup>925</sup> Wartungsverträgen, Vollwartungsvereinbarungen o.Ä., sind sie ebenfalls in aktueller und vollständiger Form vorzulegen.<sup>926</sup> Dementsprechend hat der Mieter auch Anspruch auf Einsicht in den Wärmeliefervertrag, den der Vermieter mit dem Contractor abgeschlossen hat.<sup>927</sup> Gegen diesen Anspruch kann nicht der Einwand erhoben werden, dass Betriebsgeheimnisse des Vermieters oder des Wärmelieferanten entgegenstehen.<sup>928</sup>
- 2168a Kein Anspruch auf Offenlegung von Vertragsgrundlagen:** Der Mieter kann grundsätzlich nicht verlangen, dass das Preisgefüge des Vertrags offengelegt wird.<sup>929</sup> Sind aber die Voraussetzungen für die Umstellung auf Wärmelieferung nach § 556c BGB nicht eingehalten, kann der Vermieter vom Wärmelieferanten Auskunft hierüber nach § 5 WärmeLV beanspruchen.<sup>930</sup> Der Vermieter ist aber nicht verpflichtet, dem Mieter die Rechnung vorzulegen, die der Contractor von seinem Vorlieferanten erhalten hat.<sup>931</sup> Das LG Bremen hat dem Mieter hingegen ein Recht auf Vorlage der Belege des Subunternehmers zuerkannt, den der beauftragte Unternehmer zur Erledigung seiner Aufgaben eingeschaltet hat.<sup>932</sup> Hier war der Vermieter zugleich Geschäftsführer der beauftragten GmbH.

<sup>923</sup> Siehe zu Eigenbelegen Rdnr. 2147.

<sup>924</sup> BGH, Urt. v. 15.9.2009 – VIII ZR 181/09 – WuM 2010, 683; Flatow, WuM 2012, 235 (239).

<sup>925</sup> Siehe auch Rdnr. 4476.

<sup>926</sup> LG Berlin, Urt. v. 13.11.2009 – 63 S 122/09 – GE 2010, 546 – betr. Wärmeliefervertrag; LG Frankfurt/M., Urt. v. 15.7.2008 – 2/17 S 150/07 – ZMR 2009, 125; AG Siegburg, Urt. v. 17.5.1991 – 9 C 549/90 – WuM 1991, 598 – betr. den Hauswartvertrag; AG Frankfurt, Urt. v. 24.2.2017 – 33 C 398/16 – MietRB 2017, 132.

<sup>927</sup> BGH, Urt. v. 3.7.2013 – VIII ZR 322/12 – WuM 2013, 540; BGH, Beschl. v. 22.11.2011 – VIII ZR 38/11 – WuM 2012, 276.

<sup>928</sup> Beyer, ZMR 2013, 933 (943).

<sup>929</sup> BGH, Urt. v. 3.7.2013 – VIII ZR 322/12 – WuM 2013, 540; BGH, Urt. v. 22.11.2011 – VIII ZR 38/11 – WuM 2012, 276.

<sup>930</sup> Siehe dazu Rdnr. 2516 ff.

<sup>931</sup> BGH, Urt. v. 3.7.2013 – VIII ZR 322/12 – WuM 2013, 540, zu der Fallkonstellation, dass der Contractor die gelieferte Wärme von einem Fernwärmeversorger bezieht.

<sup>932</sup> LG Bremen, Urt. v. 28.3.2012 – 1 S 107/11 – WuM 2013, 488.

Darüber hinaus muss der Vermieter auf Verlangen des Mieters auch Unterlagen für die zugrunde gelegten **Flächenberechnungen** zur Verfügung stellen.<sup>933</sup> Dazu gehören auch **Belegungslisten**, wenn Kosten nach Personenanteilen verteilt wurden.<sup>934</sup> Unterlagen zur Anzahl der in den jeweiligen Wohnungen lebenden Personen kann der Mieter jedoch nur verlangen, wenn das zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung erforderlich ist.<sup>935</sup> Sind die Kosten nicht nach Personenzahl verteilt worden, besteht insoweit kein Anspruch. **2168b**

**Aufteilung und Abzug von Kosten:** Die Belegprüfung umfasst auch einen vorgenommenen Vorwegabzug. Das betrifft die Herausrechnung nicht umlagefähiger Kostenanteile. Dazu gehören Abzüge für Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten bei den Aufzugs-, Heizungs-, oder Hauswartkosten sowie für erhebliche Mehrkosten aufgrund einer gewerblichen Vermietung.<sup>936</sup> Der Vermieter muss auch Unterlagen dazu bereithalten, aus denen sich ergibt, welche Kosten er zusammengefasst hat oder wie er eine Gesamtrechnung für mehrere Liegenschaften auf das abzurechnende Gebäude aufgeteilt hat.<sup>937</sup> Das Recht auf Einsichtnahme erstreckt sich auch auf den Einheitswertbescheid für die Grundsteuer.<sup>938</sup> **2169**

**Zuordnung der Kosten bei Großaufträgen:** Einige Großvermieter fassen eine große Anzahl von Gebäuden bei der Abrechnung zusammen. Sie vergeben z. B. die Hauswartaufgaben für alle Wohnungen im Stadtgebiet oder eine Vielzahl von Häuserblöcken an ein Unternehmen und entrichten für diese Dienstleistungen einen einheitlichen Betrag. Die Überprüfung der Kostenentstehung und -verteilung wird dadurch erheblich erschwert. Häufig lässt sich bei der Prüfung der Unterlagen nicht nachvollziehen, wie die Kosten für das betreffende Gebäude zustande gekommen sind. Oftmals hat der Vermieter das nicht ausreichend dokumentiert. Er hat z. B. jedem Gebäude lediglich einen Prozentsatz zugeordnet, ohne dass ersichtlich ist, nach welchen Gesichtspunkten er die Aufteilung vorgenommen hat. Wenn sich die Kostenverteilung aus den vom Vermieter angelegten Berechnungsbelegen nicht nachvollziehbar ergibt, ist der Vermieter seiner Pflicht zum Nachweis der Kosten nicht hinreichend nachgekommen.<sup>939</sup> **2169a**

<sup>933</sup> LG Berlin, Urt. v. 1.3.2011 – 65 S 4/10 – GE 2011, 487; LG Frankfurt/M., Urt. v. 15.7.2008 – 2/17 S 150/07 – ZMR 2009, 125.

<sup>934</sup> BGH, Urt. v. 15.9.2009 – VIII ZR 181/09, Tz. 12 – WuM 2010, 683; Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (54); Lützenkirchen in: Lützenkirchen, Mietrecht, § 556 BGB, Rdnr. 796.

<sup>935</sup> AG Coesfeld, Urt. v. 7.9.2017 – 11 C 24/17 – WuM 2017, 74.

<sup>936</sup> Siehe dazu Rdnr. 1747.

<sup>937</sup> Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (56ff.).

<sup>938</sup> LG Köln, Urt. v. 6.3.2014 – 1 S 92/13, Tz. 14 – juris.

<sup>939</sup> Siehe dazu Rdnr. 1748 und Rdnr. 1885 ff.

**(2) Prüfung der Einzelverbrauchswerte für die gesamte Liegenschaft**

- 2170** Der Mieter ist berechtigt, in die Gesamtabrechnung des Hauses einzusehen.<sup>940</sup> Das Gleiche gilt für die **Ablesebelege**, d.h. die Verbrauchswerte aller anderen Wohnungen im Gebäude bzw. der Liegenschaft.<sup>941</sup>

Der Mieter hat auch das Recht, die Daten einzusehen, aus denen sich ergibt, wie der **Umrechnungsfaktor für die Heizkostenverteiler** ermittelt wurde.<sup>942</sup>

- 2171 Datenschutz:** In diesem Zusammenhang wird diskutiert, ob der Vermieter die Vorlage unter Berufung auf den Datenschutz verweigern kann. Das wird von der Rechtsprechung einhellig verneint. Nach zutreffender Ansicht gehören die Verbrauchswerte zwar zu den geschützten personenbezogenen Daten im Sinne des Datenschutzes.<sup>943</sup> Die Interessen des Mieters an der Prüfung der Abrechnung haben jedoch Vorrang vor datenschutzrechtlichen Belangen.<sup>944</sup> Die zitierte Entscheidung des BGH ist noch im Anwendungsbereich des damals geltenden Bundesdatenschutzgesetzes ergangen. Die Ersetzung der entsprechenden Vorschriften durch die Datenschutz-Grundverordnung ändert an der Rechtslage jedoch nichts.<sup>945</sup> Da die Kosten nach dem Verhältnis des Einzelverbrauchs zum Gesamtverbrauch verteilt werden, kann der Mieter seine Kostenbelastung nur mit Kenntnis der Verbräuche der anderen Parteien in der Liegenschaft nachvollziehen.<sup>946</sup> Die Weitergabe dieser Daten an den prüfungsberechtigten Mieter ist gem. Art. 6 Abs. 1 Buchst. b DSGVO datenschutzrechtlich zulässig, weil sie zur Erfüllung der mietvertraglichen Abrechnungspflicht erforderlich ist.<sup>947</sup> Die „Verarbeitung“ der Daten im Sinne dieser Norm umfasst gem. Art. 4 Nr. 2 DSGVO auch ihre Offenlegung durch den Vermieter.

- 2172 Anonymisierung oder Pseudonymisierung:** Auf der anderen Seite muss beachtet werden, dass jeder Mieter im Zusammenhang mit der Ablesung der Verbrauchswerte Anspruch auf Einhaltung des Datenschutzes hat.<sup>948</sup> Mieter, deren Daten offengelegt werden, sind darüber gem. Art. 14 DSGVO zu informieren. Der Vermieter kann dem Datenschutz dadurch Genüge leisten, dass er die Daten anonymisiert. Dazu kann er die den Verbrauchswerten zugeordneten Namen unkenntlich machen und z. B. schwärzen oder abdecken.<sup>949</sup> Eine solche

<sup>940</sup> AG Siegen, Urt. v. 30.6.1983 – 5 C 1090/83 – WuM 1984, 57.

<sup>941</sup> BGH, Urt. v. 7.2.2018 – VIII ZR 189/17, Tz. 17 – WuM 2018, 288; LG Frankenthal, Beschl. v. 19.3.1984 – 1 T 72/84 – WuM 1985, 347; AG Garmisch-Partenkirchen, Beschl. v. 4.9.1995 – 6 C 501/95 – WuM 1996, 155.

<sup>942</sup> LG Berlin, Urt. v. 21.6.2011 – 63 S 467/10 – GE 2011, 1021; siehe dazu Rdnr. 5520.

<sup>943</sup> Siehe dazu Rdnr. 5556f.

<sup>944</sup> LG Berlin, Urt. v. 17.10.2013 – 67 S 164/13 – WuM 2014, 28; LG Potsdam, Urt. v. 17.8.2011 – 4 S 31/11 – WuM 2011, 631; Harsch, WuM 2015, 399.

<sup>945</sup> Knopper, ZMR 2019, 169 (174).

<sup>946</sup> LG Berlin, Urt. v. 13.1.2017 – 63 S 132/16 – ZMR 2017, 805 = GE 2017, 294.

<sup>947</sup> Knopper, ZMR 2019, 169 (174).

<sup>948</sup> Zu Einzelheiten siehe Rdnr. 5559ff.

<sup>949</sup> Vgl. LG Berlin, Urt. v. 12.7.2013 – 65 S 141/12 – GE 2013, 1143; AG Coesfeld, Urt. v. 7.9.2017 – 11 C 24/17 – WuM 2017, 74.

Verpflichtung ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und Art. 25 Abs. 1 DSGVO.<sup>950</sup> Eine Alternative besteht darin, die Daten zu pseudonymisieren. Darunter ist das Ersetzen des Namens durch ein Kennzeichen zu verstehen. Vgl. dazu die gesetzliche Umschreibung in Art. 4 Nr. 5 DSGVO. Voraussetzung für eine Anonymisierung oder Pseudonomisierung ist, dass dadurch die Prüfungsrechte des Mieters nicht beeinträchtigt werden.<sup>951</sup>

### (3) Belegeinsicht durch den Mieter einer Eigentumswohnung

Besonderheiten bestehen für vermietete Eigentumswohnungen. Der Mieter kann von seinem Vermieter Einsicht in die Originalunterlagen verlangen. Dieses Recht besteht auch dann, wenn die Abrechnung der Wohnungseigentümer untereinander schon bestandskräftig geworden ist.<sup>952</sup> Es reicht nicht aus, wenn dem Mieter nur die Verwalterabrechnung vorgelegt wird. Er hat das Recht, **Einsicht in die Belege der Wohnungseigentümergeinschaft** zu fordern, die dieser Abrechnung zugrunde liegen.<sup>953</sup> Der WEG-Verwalter darf die Einsichtnahme auch nicht mit dem Argument des Datenschutzes verweigern.<sup>954</sup> 2173

#### Hinweis für Vermieter

Der Vermieter einer Eigentumswohnung sollte seinen Mieter zur Belegeinsicht beim Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft schriftlich ermächtigen. Dazu kann er eine entsprechende Erklärung in der Betriebskostenabrechnung abgeben. Auf diese Weise lässt sich einem möglichen Einwand des Verwalters vorbeugen, dass der Mieter nicht zur Prüfung der Abrechnungsunterlagen berechtigt sei.

Zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung steht dem Mieter hingegen grundsätzlich **nicht** das Recht zu, **in die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft** einzusehen.<sup>955</sup> Eine Ausnahme kann sich ergeben, wenn sich Einzelheiten der Betriebskostenumlage nach den getroffenen Beschlüssen richten. Das kann z.B. der Fall sein, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass sich der Verteilungsmaßstab nach den Beschlüssen der Eigentümergeinschaft richtet. 2174

#### dd) Terminfestlegung für die Belegeinsicht

Es besteht Einigkeit, dass die Mietparteien verpflichtet sind, zur Belegprüfung einen Termin abzusprechen. Dabei sind viele Nuancen zu beachten. Die wenige Rechtsprechung ist nicht immer einheitlich. 2175

<sup>950</sup> Will, WuM 2017, 502 (510).

<sup>951</sup> Eisenschmid, NZM 2019, 313 (322).

<sup>952</sup> LG Frankfurt/M., Urt. v. 5.11.1996 – 2/11 S 216/96 – WuM 1997, 52.

<sup>953</sup> LG Düsseldorf, Urt. v. 30.1.1990 – 24 S 280/89 – DWW 1990, 207.

<sup>954</sup> Eisenschmid, NZM 2019, 313 (325).

<sup>955</sup> BGH, Beschl. v. 13.9.2011 – VIII ZR 45/11 – WuM 2011, 684.

- 2175a Keine Terminvorgabe durch den Vermieter:** Der Vermieter darf dem Mieter keinen Vorgaben zu einem Einsichtstermin machen. Es bleibt grundsätzlich dem Mieter überlassen, zu welchem Zeitpunkt er Einsicht in die Abrechnungsunterlagen begehrt.<sup>956</sup> Der BGH argumentiert, dass die Überprüfung der Unterlagen häufig zunächst einer gezielten Vorbereitung bedarf. Außerdem könne sich die Notwendigkeit einer Einsichtnahme erst im Laufe einer Auseinandersetzung über die Abrechnung ergeben. Die frühzeitige Festsetzung eines Termins durch den Vermieter ist demnach als unbeachtlich anzusehen.
- 2175b Vermieter muss keine Terminvorschläge unterbreiten:** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Belegprüfung von sich aus anzubieten. Zunächst ist der Mieter am Zug. Er muss zur Wahrnehmung dieses Rechts einen Termin beim Vermieter nachfragen. Erteilt der Vermieter keine Antwort, sind dem Mieter weitere Anstrengungen zuzumuten. Es ist zumindest eine weitere Aufforderung notwendig.<sup>957</sup> Nach anderer Ansicht muss sich der Mieter nach vorheriger Ankündigung zum Büro des Vermieters begeben. Der Vermieter hat dann umgehend Belegeinsicht zu gewähren.<sup>958</sup>
- 2176 Keine ausreichend gewährte Prüfungszeit:** Das Einsichtsrecht darf nicht dadurch ausgehöhlt werden, dass dem Mieter unzureichende Termine eingeräumt werden. Unzureichend können sie dadurch sein, dass die Zeit zur Ausübung des Einsichtsrechts nicht ausreicht. Eine vom Vermieter zugestandene Zeit für die Belegprüfung von 2½ Stunden wurde als nicht ausreichend angesehen, um sämtliche Belege zu überprüfen.<sup>959</sup>

#### Hinweis für Mieter

Behauptet der Mieter, der Vermieter habe ihm nicht ausreichend Zeit gegeben, um alle Belege zu prüfen, muss er dazu in einem Gerichtsverfahren Näheres vortragen. Der Mieter sollte darlegen, welche Belege er überprüfen konnte und für welche dies nicht mehr möglich gewesen ist.<sup>960</sup>

- 2176a Zeitpunkt der Belegeinsicht:** Der Vermieter hat auf Arbeitszeiten und sonstige persönliche Dispositionen des Mieters Rücksicht zu nehmen. Andererseits kann der Mieter die Einsichtnahme nicht in den späten Abendstunden oder nur an Samstagen, Sonn- oder Feiertagen verlangen. Die Parteien müssen sich auf übliche Arbeitszeiten verständigen unter Wahrung der beiderseitigen Interessen.

Zu den Rechtsfolgen einer verweigerten oder unzureichend gewährten Belegeinsicht siehe Rdnr. 2210 ff.

<sup>956</sup> BGH, Urt. v. 10.4.2019 – VIII ZR 250/17, Tz. 44 – WuM 2019, 373, betr. Einsicht eines Grundstückseigentümers zur Überprüfung der Heizkostenabrechnung.

<sup>957</sup> AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 24.1.2019 – 13 C 152/18 – GE 2019, 326.

<sup>958</sup> OLG Karlsruhe, Urt. v. 14.11.2017 – 8 U 87/15 – ZMR 2019, 19.

<sup>959</sup> AG München, Urt. v. 7.7.2006 – 453 C 26483/05 – NZM 2006, 929 = NJW-RR 2007, 86.

<sup>960</sup> Siehe dazu LG Berlin, Urt. v. 30.10.2018 – 63 S 192/17 – ZMR 2019, 122, für eine gewährte Zeit zur Belegprüfung von drei Stunden.

**ee) Obliegenheit zur Belegprüfung****Grundsatz – Belegprüfung notwendig zur Konkretisierung von Einwendungen** 2177

Für den Mieter kann sich die Prüfung der Rechnungen, Gebührenbescheide oder weiteren Unterlagen nicht nur als Recht, sondern auch als Obliegenheit darstellen. Obliegenheit bedeutet, dass der Mieter Rechte verlieren kann, wenn er die Möglichkeit zur Belegeinsicht nicht wahrnimmt. Je nach Fallgestaltung urteilen viele Gerichte, dass die Beanstandung von einzelnen Betriebskosten und ihrer Kostenhöhe die vorherige Einsichtnahme in die Belege voraussetzt.<sup>961</sup> Das Vorbringen des Mieters kann als unsubstanziert zurückgewiesen werden, wenn er es nicht durch Erkenntnisse unterfüttert, die er durch die Einsichtnahme gewonnen hätte.<sup>962</sup> Demnach können pauschale Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostenabrechnung unbeachtlich sein, soweit sich diese durch Belegeinsicht ausräumen lassen.<sup>963</sup> Der Mieter muss auf dieser Grundlage so detailliert vortragen, dass der Vermieter die Möglichkeit hat, entsprechend Stellung zu beziehen.<sup>964</sup>

**Hinweis für Mietervertreter**

Vor der Erhebung von Einwendungen empfiehlt es sich, im Zweifel die Belege einzusehen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass Einwände des Mieters gegen die Abrechnung in einem späteren gerichtlichen Verfahren wegen unzureichender Substanziierung bereits aus diesem Grund zurückgewiesen werden.

Es ist jedoch möglich, dass der Mieter zunächst rechtzeitig hinreichend substanziierte Beanstandungen vorbringt und diese später – ggf. auch noch im gerichtlichen Verfahren – durch Erkenntnisse aus der Belegeinsicht spezifiziert.<sup>965</sup> Diese Auffassung wird jedoch nicht von allen Gerichten geteilt.

**Ausnahme, wenn Belegprüfung keinen Aufschluss gibt:** Der Mieter ist jedoch nicht generell verpflichtet, vor der Erhebung von Einwendungen Belegeinsicht zu nehmen. Ist er in der Lage, ohne Belegprüfung hinreichend konkrete Ein-

<sup>961</sup> BGH, Urt. v. 17.12.2014 – XII ZR 170/13, Tz. 12 – NJW 2015, 855 = NZM 2015, 132; OLG Düsseldorf, Urt. v. 12.4.2011 – I-24 U 106/10 – GE 2011, 1616; OLG Frankfurt/M., Urt. v. 31.5.2007 – 2 U 38/07 – juris; OLG Düsseldorf, Urt. v. 8.6.2000 – 10 U 94/99 – NZM 2000, 762 = GE 2000, 888; OLG Celle, Urt. v. 16.12.1998 – 2 U 23/98 – NZM 1999, 501; LG Karlsruhe, Urt. v. 8.1.2014 – 9 S 294/13 – NZM 2014, 388 = ZMR 2014, 796; LG Berlin, Urt. v. 6.6.2014 – 63 S 238/13 – GE 2014, 937; LG Berlin, Urt. v. 15.9.2009 – 63 S 24/09 – GE 2010, 414; LG Köln, Urt. v. 21.10.2010 – 1 S 119/09 – juris; AG Schwerin, Urt. v. 25.11.2016 – 13 C 327/15 – GE 2017, 234; AG Oldenburg, Urt. v. 1.3.2004 – E4 C 4132/03 – ZMR 2004, 828.

<sup>962</sup> LG Frankfurt/M., Urt. v. 2.2.2015 – 2/11 S 147/14 – ZMR 2015, 307; LG Frankfurt/M., Urt. v. 24.10.2014 – 2/07 O 121/14 – ZMR 2015, 305.

<sup>963</sup> AG Hamburg, Urt. v. 6.7.2016 – 49 C 6/16 – juris.

<sup>964</sup> Zur Substanziierungspflicht für Einwendungen siehe Rdnr. 2120ff.; zu Verstößen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot Rdnr. 1186ff. und 1227ff.

<sup>965</sup> Zur Substanziierungspflicht für Einwendungen vgl. Rdnr. 2121a.

wendungen zu erheben, kann er auf die Einsichtnahme verzichten. Ergibt sich bereits aus der Abrechnung, dass sie Fehler enthält, ist eine Belegeinsicht nicht erforderlich.<sup>966</sup> Der Mieter kann beispielsweise den Einwand erheben, dass der in der Abrechnung verwendete Verteilerschlüssel nicht dem vertraglich vereinbarten entspricht.<sup>967</sup>

**Keine Rechtsverluste bei fehlender Aufklärungsmöglichkeit:** Im Übrigen kann die unterlassene Einsichtnahme auf die Substanziierungspflicht des Mieters nur dann Auswirkungen haben, wenn die Belegprüfung geeignet wäre, Aufschluss über die in Streit stehenden Tatsachen zu geben.<sup>968</sup> Eine Obliegenheit zur Belegprüfung kann deshalb nicht angenommen werden, wenn sich hierdurch die Einwendungen nicht konkretisieren ließen. Deshalb kann der Mieter z.B. die Bildung einer Wirtschaftseinheit beanstanden, wenn ihm die zusammengefassten Gebäude Häuser ohnehin bekannt sind.<sup>969</sup> Auch die Beanstandung der Gesamtwohnfläche des Gebäudes oder der Fläche der Wohnung erfordert keine vorherige Belegeinsicht. Der Mieter kann die Flächenangaben in der Regel auch ohne vorherige Einsicht rügen.<sup>970</sup>

**2178a Ausnahme, wenn Belegprüfung zu aufwendig ist:** Eine Obliegenheit zur Belegprüfung kann auch nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gem. § 242 BGB nicht zugrunde gelegt werden, wenn dadurch das Einwendungsrecht zu stark beschnitten wird. Das trifft z.B. zu, wenn der Mieter mit der Kontrolle umfangreicher und komplizierter Belege gänzlich überfordert wäre, vor allem bei großen Einheiten.<sup>971</sup> Diese Auffassung hat sich in der Rechtsprechung jedoch bislang noch nicht durchgesetzt.

#### Hinweis für Mietervertreter

Wer als Mietervertreter die Belegprüfung im Vermieterbüro wegen des beträchtlichen Zeitaufwandes nicht wahrnehmen kann oder will, sollte den Mieter bitten, sie zu übernehmen, wenn dieser dazu geeignet erscheint. Dabei kann er angewiesen werden, von bestimmten Belegen Fotos oder Kopien zur näheren Prüfung anzufertigen (siehe dazu Rdnr. 2163 ff.).

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass diese Vorgehensweise durchaus zweischneidig ist. Denn es ist zu bedenken, dass das Belegprüfungsrecht verbraucht ist, wenn der Mieter die erforderlichen Informationen nicht be-

<sup>966</sup> AG Hamburg, Urt. v. 15.9.2016 – 48 C 51/16 – WuM 2016, 663; Knopper, ZMR 2019, 169 (173); Streyll, WuM 2018, 676 (685).

<sup>967</sup> LG Hamburg, Urt. v. 9.1.2018 – 334 S 31/16 – WuM 2018, 88, mit zustimmender Anm. Lammel, jurisPR-MietR 9/2018, Anm. 1.

<sup>968</sup> AG Berlin-Köpenick, Urt. v. 27.3.2012 – 7 C 398/11 – GE 2012, 759, zur Beanstandung erfasster Verbrauchswerte.

<sup>969</sup> Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (66).

<sup>970</sup> Flatow, wie vorstehend.

<sup>971</sup> Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (64) mit Bezugnahme auf Milger, NZM 2009, 497 (550).

schaftt oder die falschen Unterlagen gesichtet hat (siehe die Nachweise unter Rdnr. 2203). Der Vermieter kann einen Anspruch auf weitere Belegeinsicht ablehnen.

#### ff) Ergänzender Auskunftsanspruch

**Belegeinsicht vor Auskunft:** Soweit der Mieter trotz umfassender Belegeinsicht nicht in der Lage ist, die sich aus der Abrechnung ergebenden Fragen zu klären, besteht ein Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter.<sup>972</sup> Dieser Anspruch wird aus § 242 BGB hergeleitet. Der Mieter hat jedoch nur dann einen Anspruch auf Auskunftserteilung gegen den Vermieter oder seinen Verwalter, wenn ihm die Einsichtnahme in die Belege keinen Aufschluss über die gewünschten Umstände gibt oder geben könnte.<sup>973</sup> Weiterhin ist erforderlich, dass sich der Mieter die gewünschten Informationen nicht ohne Weiteres selbst verschaffen kann. Nur dann darf er seinen Vermieter nach Treu und Glauben mit Bitten um Auskunft „behelligen“.<sup>974</sup> Ist der Mieter ohne Weiteres in der Lage, eigene Recherchen anzustellen, z.B. zur Höhe angemessener Preise, besteht kein Auskunftsanspruch. **2179**

Der Vermieter muss beispielsweise Auskunft über folgende Umstände erteilen, soweit sie sich nicht aus den Belegen ermitteln lassen: **2179a**

- wie er einen Vorwegabzug für Mehrkosten vorgenommen hat, die durch die Vermietung an gewerbliche Betriebe entstanden sind,
- wie er den Abzug für nicht umlagefähige Verwaltungs- und Instandhaltungskosten von den Hauswartkosten bewerkstelligt hat,
- wie er eine Wirtschaftseinheit gebildet hat und wie groß die Flächenanteile der einbezogenen Gebäude sind,
- wie er die Kosten einer Gesamtrechnung für eine Vielzahl von Gebäuden – z.B. für Gartenpflege- oder Hauswartdienste – auf das abzurechnende Gebäude „heruntergebrochen“ hat,
- wie die Anzahl von „Personenmonaten“ für die Wohnung des Mieters berechnet wurde.

Zum Wirtschaftlichkeitsgebot vgl. die Ausführungen unter Rdnr. 1198 ff.

Voraussetzung ist, dass der Mieter zuvor umfassend von seinem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch gemacht hat und er die benötigten Informationen auf **2180**

<sup>972</sup> AG Wiesbaden, Urt. v. 15.11.2013 – 93 C 3906/12 – ZMR 2014, 380, mit Anm. Wall, jurisPR-MietR 16/2014, Anm. 2.

<sup>973</sup> BGH, Urt. v. 25.10.2006 – VIII ZR 251/05 – WuM 2006, 684; bestätigt durch BGH, Urt. v. 11.8.2010 – VIII ZR 45/10 – WuM 2010, 627, jeweils zum sog. Vorwegabzug wegen teilgewerblicher Nutzung.

<sup>974</sup> Flatow, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung, Weimarer Immobilienrechtstage, Dokumentation 2016, 51 (60 f.); siehe dazu auch Wall, jurisPR-MietR 16/2014, Anm. 2.