



**Nr. 7 vom 13.02.2019**

[www.muenchenweit.de](http://www.muenchenweit.de)

in Kooperation mit

**HAUS + GRUND MÜNCHEN**  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

## Die Expertenrunde

zum Thema:

### *Einsichtsrecht des Mieters in die Belege*

*Franziska Meier aus Geretsried fragt: „In der letzten Betriebskostenabrechnung waren die Kosten für den Hausmeister viel höher als im Jahr davor. Kann ich verlangen darüber die Belege einsehen zu können?“*



RAin Andrea Nasemann  
Rechtsabteilung HAUS  
+ GRUND MÜNCHEN

Leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, ist der Vermieter verpflichtet, jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. Grundsätzlich muss er der Abrechnung aber die Belege nicht beifügen. Vielmehr kann er den Mieter darauf verweisen, dass dieser die Belege in den Räumen des Verwalters oder des Vermieters einsehen kann. Nur ausnahmsweise muss ihm der Vermieter die Belege kopieren, etwa dann, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Unterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann (Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. März 2006, VIII ZR 78/05). Ein solcher Anspruch des Mieters auf Kopien kann etwa dann bestehen, wenn das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter heillos zerrüttet ist, wenn der Ort der Belegeinsicht zu weit entfernt ist oder sich der Vermieter weigert, die Belege am Ort des Mietobjekts zur Einsicht bereitzustellen. Auch wenn der Mieter zum Beispiel stark gehbehindert ist, kann es ihm unzumutbar sein, die nicht barrierefreien Geschäftsräume des Vermieters zur Belegeinsicht aufzusuchen. Muss der Vermieter Kopien anfertigen, darf er dafür 0,25 Euro pro Kopie und Mieter verlangen. Sieht der Mieter die Belege ein, muss ihm der Vermieter keine Kopiermöglichkeit am Ort zur Verfügung stellen. Es ist dem Mieter zumutbar, die Belege mit seiner Kamera oder seinem Handy abzufotografieren.

**Tipp:** Der Bundesgerichtshof hat auch entschieden, dass Mieter ein Einsichtsrecht in die Unterlagen der anderen Mieter haben, um sich Klarheit über die Richtigkeit der Kostenverteilung zu verschaffen. Bereits ein allgemeines Verlangen des Mieters an Aufklärung und Kontrolle rechtfertigt sein Verlangen nach Belegvorlage. Ein Mieter ist daher zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist (Urteil vom 17. Februar 2018, VIII ZR 189/17).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung  
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.  
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.  
Infos unter: Haus + Grund München,  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366  
[www.haus-und-grund-muenchen.de](http://www.haus-und-grund-muenchen.de)  
[info@haus-und-grund-muenchen.de](mailto:info@haus-und-grund-muenchen.de)**

