

## Belegeinsicht

Erhält der Mieter die jährliche Betriebskostenabrechnung des Vermieters, hat er das Recht, diese Abrechnung auf Herz und Nieren zu prüfen. Hier kann es nach Angaben des DMB - Landesverband Saarland notwendig werden, dass der Mieter die Rechnungen, Bescheide und Belege im Original prüft, die der Vermieterabrechnung zugrunde liegen. Auf entsprechende Anforderung des Mieters kann der Vermieter ihm zum Beispiel den Grundsteuerbescheid, den Arbeitsvertrag des Hausmeisters oder die Heizkostenabrechnung für das ganze Haus in Fotokopie zusenden. Verpflichtet hierzu ist er aber nur bei Sozialwohnungen. In allen anderen Fällen kann er von seinen Mietern verlangen, dass sie zur Belegprüfung in sein Büro oder das seines Verwalters kommen (BGH VIII ZR 71/06; BGH VIII ZR 78/05).

Allerdings lässt die Rechtsprechung, auch die des Bundesgerichtshofs, Ausnahmen zu:

- wenn die Büroräume des Vermieters oder seines Verwalters zu weit entfernt sind (LG Freiburg 3 S 348/10). Unzumutbar ist dem Mieter hier ein Weg von mehr als 30 km (AG Halle/Saale 93 C 2240/13). Das Amtsgericht Dortmund (423 C 8722/14) hält bereits eine Entfernung von 16 km zwischen Wohnort und Hauptsitz des Vermieters für nicht zumutbar, wenn der unmittelbar bei der Wohnanlage ein Stadtteilbüro unterhält, in dem er regelmäßig Sprechstunden abhält und in das er die Belege ohne größeren Aufwand verbringen könnte.

- wenn der Mieter bereits in einen anderen, weit entfernten Ort umgezogen ist oder bei einem längeren Auslandsaufenthalt (BGH VIII ZR 80/09);
- wenn es dem Mieter wegen einer Geh- oder Sehbehinderung oder anderen erheblichen Beeinträchtigungen nicht zumutbar ist, die Räume des Vermieters aufzusuchen (LG Berlin 65 S 233/13) oder
- wenn der Mieter mit dem Vermieter heillos zerstritten ist (OLG Düsseldorf 10 U 164/05).

Muss die Prüfung der Originalbelege im Vermieterbüro stattfinden, hat der Mieter nach Darstellung des DMB - Landesverband Saarland das Recht, eine rechtskundige Person mitzunehmen, zum Beispiel den Berater des Mietervereins. Der Mieter kann während der Prüfung auch Ablichtungen oder Kopien mit Hilfe eigener Technik anfertigen oder die Belege fotografieren. Das kann dann wichtig sein, wenn der Mieter auf sich allein gestellt die Prüfung vornimmt und zu einem späteren Zeitpunkt Fachleute über die Abrechnungsunterlagen sehen lassen will.