

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

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

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Vermieter zur Vorlage auch von Zahlungsbelegen zwecks Nebenkostenabrechnung verpflichtet

– BGH, Urteil vom 09.12.2020, Az.: VIII ZR 118/19

---

→ Untervermieter schuldet Nutzungsentschädigung für ganze Wohnung auch bei Räumungsfrist

– BGH, Urteil vom 11.12.2020, Az.: V ZR 26/20

---

## → Vermieter zur Vorlage auch von Zahlungsbelegen zwecks Nebenkostenabrechnung verpflichtet

---

BGH, Urteil vom 09.12.2020, Az.: VIII ZR 118/19

Der Mieter kann die Zahlung von Nebenkosten verweigern, wenn der Vermieter neben den Rechnungsbelegen nicht auch die Zahlungsbelege zur Prüfung vorlegt.

Die Parteien stritten über eine Nachzahlung von Nebenkosten für eine Mietwohnung. Die beklagte Mieterin verlangte von ihrer Vermieterin die Vorlage von Zahlungsbelegen, um die Nachforderung prüfen zu können. Nachdem die Vermieterin stattdessen nur Rechnungsbelege vorlegte, verweigerte die Mieterin die Nachzahlung. Daraufhin klagte die Vermieterin auf Zahlung. Das Amtsgericht gab der Klage (teilweise – nicht in voller Höhe) statt. Auf die Berufung hin hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen.

Der BGH bestätigte auf die Revision der Klägerin hin die Entscheidung des Landgerichts. Dem Mieter stehe ein Leistungsverweigerungsrecht zu, solange er nicht Einsicht in die Belege erhalten hat. Dem Mieter stehe ein Anspruch auf Einsicht aus § 259 Abs. 1 BGB zu. Dieser Anspruch umfasse laut BGH nicht nur die Rechnungsbelege, sondern – sofern solche bereits vorliegen – auch die Zahlungsbelege. Er begründet dies damit, dass ein Mieter auch prüfen können müsse, ob der Vermieter von den Rechnungen abweichende Beträge gezahlt hat, beispielsweise weil ihm Vergünstigungen oder Boni zugute kamen. Der Mieter könne somit die Berechtigung der Abrechnung bzw. der jeweils in Rechnung gestellten Beträge kontrollieren. Hierfür muss nach Ansicht des BGH der Mieter kein besonders berechtigtes Interesse geltend

machen. Der Mieter habe ein allgemeines Interesse daran auch die Zahlungsbelege zu prüfen, um so die Abrechnung des Vermieters nachvollziehen und kontrollieren zu können. Dieses allgemeine Interesse genügt dem BGH.

Der BGH stellt weiterhin klar, dass das Kontrollinteresse nicht davon abhängig ist, ob der Vermieter nach dem Leistungs- oder nach dem Abflussprinzip abrechnet. In letzterem Fall besteht lediglich ein noch größerer Bedarf nach Prüfung der Rechnung, da der Mieter hier zwingend auf die Prüfung der Rechnungsbelege angewiesen ist, um feststellen zu können, ob die Betriebskosten im jeweiligen Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlt wurden. Auch nach dem Leistungsprinzip abrechnende Vermieter sind jedoch in gleichem Maße zur Gewährung der Einsicht in die Zahlungsbelege verpflichtet. Auch wenn etwaige Abweichungen zu den Rechnungsbeträgen bereits auf den Rechnungsbelegen vermerkt sind, bestehe ein allgemeines Kontrollrecht des Mieters in Bezug auf die Zahlungsbelege. Dies diene auch dazu, etwaige versehentlichen Fehler in der Abrechnung aufzuklären.

### Fazit:

Das Urteil stärkt abermals die Rechte der Mieter. Diese können sowohl die Rechnungs- als auch die Zahlungsbelege einsehen, um diese auf eventuelle Unstimmigkeiten zu prüfen. Hierzu wird es besonders bei geforderten Nachzahlungen kommen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass hierzu kein besonderes Interesse gefordert wird.

## → Verspätete Räumung: Untermieter schuldet Nutzungsent-schädigung für ganze Wohnung

---

BGH, Urteil vom 11.12.2020, Az.: V ZR 26/20

Ein Untermieter schuldet dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung für die gesamte Mietfläche, auch wenn er nur Teile der Wohnung verspätet herausgibt.

Kläger ist die Vermieterin einer Wohnung, von der ein kleinerer Teil vom Mieter untervermietet wurde. Das Hauptmietverhältnis erlosch durch den Tod des Hauptmieters. Im Anschluss wurde der Untermieter aufgrund verweigerter Herausgabe vom Gericht unter Setzung einer Räumungsfrist rechtskräftig zur Räumung verurteilt. Nach fruchtlosem Fristablauf fand eine Zwangs-räumung statt. Die Parteien stritten im vorliegen- den Verfahren über die Zahlung einer Nutzungs- entschädigung für die Zeit zwischen Verurteilung und Zwangsräumung (also während der Räu- mungsfrist).

Die Klage war vor Amtsgericht und Landgericht jeweils erfolgreich. Der BGH bestätigte jetzt die Urteile. Auch der Untermieter sei als Besitzer zur Herausgabe der Mietsache (Wohnung) an den Vermieter als Eigentümer verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so haftet er für alle Schäden, die durch die Verzögerung der Herausgabe entstehen, vorausgesetzt er wusste, dass er nicht berechtigt ist, die Sache zu besitzen. Letz- teres sei hier der Fall, da ein Untermieter nur ein vom Hauptmieter abgeleitetes Recht besitzt, wel- ches mit Beendigung des Hauptmietverhältnisses entfällt.

Auch die vom Gericht eingeräumte Räumungsfrist hilft dem Untermieter im konkreten Fall nicht. Im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter schließt die Gewährung einer solchen Frist Verzögerungsschäden für den Zeitraum innerhalb dieser Frist aus. Hierdurch solle der Mieter davor geschützt werden, nach Ausnutzung einer gewähr- ten Räumungsfrist hohen Schadensersatzfor- derungen ausgesetzt zu sein, oder aufgrund der dro- henden Forderungen von der Beantragung einer Räumungsfrist abzusehen, obwohl er diese nötig hätte. Eine Nutzungsentschädigung in Höhe der

vereinbarten oder ortsüblichen Vergleichsmiete ist aber auch in diesem Fall zu zahlen, damit der Ver- mieter nicht schlechter steht als ohne Kündigung. Der BGH führt aus, dass die entsprechende Vor- schrift (§ 571 Abs. 2 BGB) aufgrund dieses Schutz- zwecks auch entsprechend zwischen Vermieter und Untermieter zur Anwendung kommt, obwohl ein Untermieter keinen eigenen Vertrag mit dem Vermieter abgeschlossen hat. Da im vorliegenden Verfahren die klagende Vermieterin nur genau diese Nutzungsentschädigung verlangt, entsteht für den beklagten Untermieter hier kein Vorteil.

Dabei gilt aber: Der Untermieter muss Nutzungsersatz bzgl. der gesamten Mietfläche be- zahlen, nicht nur anteilig für die untervermietete Teilfläche. Denn zwar hatte er nur einen Teil der Wohnung in Besitz, jedoch mache dies nur dann einen Unterschied, wenn es dem Eigentümer zu- mutbar ist, den restlichen Teil alleine zu vermieten. Regelmäßig sei eine Wohnung aber nur als Einheit vermietbar. Hier setze sich nach Ansicht des BGH die Tatsache fort, dass der Untermieter in keinem vertraglichen Verhältnis zum Vermieter steht, son- dern nur aufgrund des Vertrages mit dem Haupt- mieter zum Besitz berechtigt war. Es könne daher nichts anderes gelten, als zwischen Vermieter und Hauptmieter gelten würde. Und dieser hätte nun mal Ersatz für die gesamte Wohnung zu leisten.

### Fazit:

Das Urteil hilft solchen Vermietern, die (nur) auf- grund eines Untermieters, der nicht zur Heraus- gabe bereit ist, Nutzungsausfälle zu verzeichnen haben. Es leuchtet ein, dass einerseits der Unter- mieter nicht besser behandelt werden kann, als ein Hauptmieter, dass aber andererseits auch der Ver- mieter nicht mehr bekommen kann, als er vom Hauptmieter erlangen würde. Im Ergebnis ist daher der Nutzungsentschädigungsanspruch des Ver- mieters für beide Fälle gleichgestellt, sodass „zu- fällige“ Ergebnisse vermieden werden.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 19. Januar 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.