

Kommentar von Karl Scheinhardt

BGH: Mieter kann vom Vermieter Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 15. Dezember 2021(Az.:VIII ZR 66/20) detailliert begründet, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Der Mieter muss hierfür auch kein „besonderes Interesse“ behaupten. Doch lässt der BGH auch Türen offen, die gerade die professionellen (Groß-) Vermieter im Zeitalter der Digitalisierung effizient mit dieser Entscheidung umgehen lassen können.



Der Kontrollblick in die Original Belege der Betriebskostenabrechnung durch den Mieter ist analog etwas aufwendig, aber digital durchaus effizient zu lösen, meint Karl Scheinhardt in seinem Kommentar. Foto: gw.Wohnungswirtschaft-heute

Das Urteil des BGH vom 15. Dezember 2021 ist abrufbar unter
www.bundesgerichtshof.de – Entscheidungsdatenbank

Sachverhalt

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin hat die Zustimmung der Beklagten zu einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete begehrt, die Klage jedoch zurückgenommen. Mit der Widerklage verlangen die Beklagten Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege. Die Klägerin hat den Beklagten stattdessen Belegkopien übersandt.

Die Widerklage der Mieter hat in erster Instanz Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Widerklage abgewiesen. Mit ihrer vom Be-

rufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten (die Mieter) die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der BGH stellt zunächst fest, dass die vom Vermieter nach § 556 Abs.3 S. 1 Halbsatz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung dazu diene, die Betriebskosten des jeweiligen Abrechnungsjahres zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der jeweils geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung müsse dazu die Abrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs.1 Halbsatz 1 BGB entsprechen, also eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Zu der ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gehöre es, dass er im Anschluss an die Mitteilung der die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltenen Rechnung dem Mieter auf dessen Verlangen gemäß § 259 Abs.1 Halbsatz 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermögliche, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.

In systematischer Auslegung von Wortlaut und Normzweck des § 259 Abs.1 BGB begründet der BGH, dass sich das Einsichtsrecht des Mieters grundsätzlich auf die Originalbelege beziehe. Schon aus dem Wortlaut des § 259 Abs.1 Halbsatz 2 BGB ergäbe sich, dass der Rechenschaftspflichtige (hier: der Vermieter) Belege vorzulegen habe, soweit sie erteilt worden seien. Aus dieser Formulierung würde deutlich, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen hat, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend seien.

In seiner Entscheidungsbegründung verweist der BGH auch auf den Normzweck des § 259 Abs.1 BGB, wonach sich die Vorlagepflicht auf die Originalbelege beziehe. Denn die Rechenschafts- und Vorlagepflicht sei dazu bestimmt, dem Interesse des Gläubigers an einer umfassenden und übersichtlichen Information Rechnung zu tragen. Er solle in den Stand versetzt werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen ist, zu überprüfen und bei Missständen Ansprüche geltend machen zu können. Zur Überprüfung der Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen ist, seien indes in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet, selbst wenn diese vielfach durch Kopien ersetzbar sein mögen. Demgemäß entspräche es auch durchgängiger Auffassung in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum, dass der Mieter grundsätzlich Einsicht in die einer Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Originalunterlagen nehmen darf.

Ein „besonderes Interesse“ für die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen müsse der Mieter nicht darlegen. Es genügt insoweit das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Zu dem Begriff der Originalbelege stellt der BGH klar, dass das auch Belege sein können, die vom Vermieter von seinen Dienstleistern ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden sind.

Auf die Behauptung des Vermieters, dass er die Originalbelege vernichtet habe und damit die Vorlage der Originalbelege unmöglich sei, stellt der BGH fest, dass der Vermieter schon erstinstanzlich den Beweis hierfür nicht erbracht habe und auch im Berufungsverfahren festgestellt wurde, dass vom Vorhandensein der Originalbelege auszugehen sei. Diese Formulierung lässt immerhin annehmen, dass die Beweiserbringung für die Vernichtung der Originalbelege zulässig und erfolgreich sein kann.

Die Kernaussagen dieser Entscheidung:

- Der Mieter hat Anspruch auf die Vorlage von Originalbelegen
- Ein „besonderes Interesse“ hierfür muss der Mieter nicht geltend machen
- Originalbelege sind die Belege, die der Vermieter von seinen Dienstleistern erhalten hat
- Originalbelege können also auch Belege sein, die der Vermieter ausschließlich in digitaler Form erhalten hat
- Vom Vermieter gefertigte Kopien sind jedoch Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen
- Der Beweis über die Vernichtung von Originalbelegen kann offensichtlich erbracht werden

Was folgt daraus für die (Groß-) Vermieter?

Waren jetzt die Digitalisierungsbemühungen der letzten Jahre umsonst? Aufwändige, teure IT-Projekte vor allem der professionellen Vermieter, auf das (nahezu) papierlose Büro umzustellen, revisions sichere Datenarchive einzuführen, Kundenportale mit Zugriff auf die eigenen Dokumente einzurichten, alles nur eine Seifenblase, die der BGH mit einem Nadelstich zum Platzen gebracht hat?

Nein, nicht ganz so schlimm. Natürlich stellt sich die Frage, ob § 259 Abs.1 BGB in Zeiten, in denen die Digitalisierung einen gesellschaftlich anderen Stellenwert erfährt, nicht auch anders, wirtschaftlicher, effizienter ausgelegt werden könnte, ohne dadurch schützenswerte Interessen (hier: der Mieter) zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis ist die BGH Entscheidung aber so dramatisch nicht, wie sie seitens der Vermieter zunächst empfunden werden könnte. Denn zum einen hebt der BGH ausdrücklich hervor, dass „Originalbelege“ die Belege sind, die ihm von seinem Dienstleister übermittelt werden. Erhält der Vermieter Belege durch digitale Übermittlung, kann er auch nur diese vorlegen. Die Konsequenz liegt auf der Hand: wo möglich, wird der Vermieter die üblichen betriebskostenrelevanten Rechnungssteller – Versorger, Dienstleister, Auftragnehmer – zur digitalen Rechnungsstellung motivieren. Zum anderen lässt der BGH noch eine andere Tür offen, nämlich durch die Beweisführung, dass die Originalbelege nicht mehr existieren. Zumindest geht der BGH in den letzten Sätzen seines Urteils darauf ein, dass der Vermieter für die Behauptung, die Originalbelege vernichtet zu haben, nicht den Beweis erbracht hätte.

Handlungsstrategien für die digitalisierungsaffinen (Groß-) Vermieter:

- Von Dienstleistern, Versorgern, Auftragnehmern nur noch digitale Rechnungen / elektronische Belege einfordern
- Bei vom Vermieter erfolgter Digitalisierung (einscannen) von Originalbelegen: Nachweis der Vernichtung der Originalbelege führen

Alternativ: Originalbelege bis zum Ablauf der Einwendungsausschlussfrist (§ 556 Abs.3 S.5 BGB) aufbewahren

Karl Scheinhardt



Karl Scheinhardt ist Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar

§ 259 BGB - Umfang der Rechenschaftspflicht

(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.