

# **Mandanten-Information**

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,  
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

## **Mietrecht**

### **Einsichtsrecht in Originalbelege ist die Regel**

Der Umfang der Kontrollrechte des Mieters im Zusammenhang mit Betriebskostenabrechnungen ist ein Dauerthema in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Es wird immer wieder in der untergerichtlichen Rechtsprechung versucht, den maßgeblichen § 259 Abs. 1 BGB im Wohnraummietrecht mit Einschränkungen zu versehen, die sich dieser Vorschrift aber schlichtweg nicht entnehmen lassen. Dies hat der Bundesgerichtshof wiederholt entschieden.

Während noch vor Jahren darum gestritten wurde, ob der Mieter einen Anspruch auf Überlassung von Belegkopien hat, lag dem Bundesgerichtshof nun die umgekehrte Konstellation zur Entscheidung vor und zwar der Mieter wollte Einsicht in die Originale der den Betriebskostenabrechnungen zugrundeliegenden Belege, der Vermieter wiederum wollte die Belegeinsicht nur auf die von ihm gefertigten Kopien der Belege beschränken. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 15.12.2021 der Klage des Mieters vollumfänglich stattgegeben und den Vermieter verurteilt, dem Mieter Einsicht in die Originale der den einzelnen betroffenen Betriebskostenabrechnungen zugrunde liegenden Belege zu gewähren.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil zunächst die von ihm schon längst entwickelten Grundsätze zum Einsichtsrecht des Mieters zusammengefasst. Seine Entscheidung im Dezember 2021 überrascht daher nicht, da man eigentlich meinen sollte, dass hierzu bereits schon alles gesagt ist.

Der Bundesgerichtshof hat hierbei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass Maßstab der vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnung der § 259 Abs. 1 BGB ist. Demnach muss die Abrechnung

- aus sich heraus verständlich sein,
- die Einnahmen und Ausgaben zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr geordnet zusammenstellen,
- den jeweils zugrundeliegenden Umlageschlüssel erkennen lassen,
- und es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Kostenanteil gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können.

Darüber hinaus verpflichtet § 259 Abs. 1 zweiter Halbsatz BGB den Rechenschaftspflichtigen, also den Vermieter, Belege vorzulegen, soweit sie erteilt zu werden pflegen. Der Formulierung dieser Vorschrift entnimmt der Bundesgerichtshof, dass hiervon die Belege betroffen sind, die der Rechenschaftspflichtige, also der Vermieter, erhalten hat. Dies sind gerade die Originale und nicht die vom Vermieter gefertigten Kopien.

Für die Einsichtnahme in die Originalbelege muss der Mieter gegenüber dem Vermieter kein besonderes Interesse darlegen. Wie bei jeder sonstigen Abrechnung genügt auch im Fall der Betriebskostenabrechnung das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Hierbei ist zu beachten, dass sich das Einsichtsrecht des Mieters nicht mit der Begründung einschränken lässt, dass der Organisationsaufwand für die Einsicht in den (Geschäfts-)Räumen des Vermieters bzw. der von ihm beauftragten Hausverwaltung immens sei. Auch wenn die Übersendung von Kopien für Vermieter und Mieter komfortabel sein mag, so setzt diese – so der Bundesgerichtshof – in jedem Fall das Einverständnis des Mieters voraus. Liegt dieses nicht vor, so hat der Vermieter dem Mieter Einsicht in die Originalbelege zu gewähren.

Ein Anspruch auf Überlassung von Kopien steht dem Mieter daher nur ausnahmsweise nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB zu, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Originalbelege in den Räumlichkeiten des Vermieters nicht zugemutet werden kann, wie z. B. bei sehr großer räumlicher Entfernung oder bei einem erheblichen Zerwürfnis zwischen Vermieter und Mieter. Hierbei ist zu beachten, dass die Unzumutbarkeit, also das Interesse an der Übersendung von Kopien vom Mieter darzulegen und im Zweifel auch zu beweisen ist. Dagegen ist das Einsichtsrecht des Mieters in die Originalbelege als Anspruch gemäß § 259 Abs. 1 Zweiter Halbsatz BGB ausgestaltet.

Aber auch für den Vermieter kann ausnahmsweise nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB ein Anspruch auf Überlassung von Kopien oder Scanprodukten der Originalbelege bestehen. Voraussetzung hierfür ist aber nach dem Rechtsgedanken des § 126 b S. 2 Nr. 2 BGB stets, dass die zur Verfügung gestellten Kopien die dokumentierten Erklärungen aus den Originalbelegen unverändert wiedergeben können, wobei Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit zu Lasten des Vermieters gehen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil aus Dezember 2021 mögliche Ausnahmefälle angedeutet, in denen der Vermieter die Einsicht in die Originalbelege nicht schuldet:

- Ein Ausnahmefall kommt etwa dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister Belege nur in digitaler Form erhalten hat. Der Bundesgerichtshof deutet dabei seine Sicht auf die digitale Zukunft der Erfassung und Abrechnung von Betriebskosten an. Er sieht hierbei durchaus die Möglichkeit, dass Originalbelege künftig oft gar nicht in Papierform vorliegen, weil sie dem Vermieter von seinen Dienstleistern ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden sind. Der Bundesgerichtshof will hierbei nur vom Vermieter selbst gefertigte Kopien nicht den Originalbelegen gleichstellen. Für den Ausdruck einer digital mitgeteilten Rechnung kann das aber anders aussehen, sodass dem Mieter auch nur die Möglichkeit eingeräumt werden kann, die Übermittlung eben dieser elektronischen Rechnung nachprüfen zu können.
- Die Vorlage von Originalbelegen kann außerdem unmöglich (geworden) sein (§ 275 Abs. 1 BGB), weil die Originalbelege nicht mehr existieren, etwa weil sie der Vermieter nach Erhalt vernichtet hat. Beruft sich der Vermieter auf die Vernichtung der Originalbelege, so kann er sich – beim Bestreiten durch den Mieter - nicht nur auf diese Behauptung beschränken, sondern er muss sie auch unter Beweis stellen und den Beweis, soweit erforderlich, auch führen können.

Die jüngste Entscheidung des Bundesgerichtshofes zum Einsichtsrecht des Mieters in die Originalbelege bestätigt einmal mehr, dass der Streit um Papierbelege weitgehend ausgefochten ist und sich pragmatische Lösungen lohnen. Interessant in dem Urteil sind auch die Hinweise des Bundesgerichtshofes in Richtung Digitalisierung der Belegführung bei den Betriebskosten. Werden bereits die Belege elektronisch systematisch von dem vom Vermieter beauftragten Dienstleister erfasst und gespeichert, so ist auch die Belegeinsicht – von Ausnahmen abgesehen – für den Mieter einfacher zu gestalten. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Vermieter

sich „in die Karten“ schauen lassen möchte und der Mieter einfach nur kontrollieren möchte.

Sollten Sie Fragen zu Betriebskostenabrechnungen, sowie zum Einsichtsrecht des Mieters haben bzw. sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

---

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 19.04.2022

---