

Betriebskostenabrechnung und Belegeinsicht des Mieters – umfassende Bestätigung der BGH-Rechtsprechung:

- **grundsätzlich Vorlage der Originale, ausnahmsweise von Kopien;**
- **neu: digitale Belege und Scanprodukte**

BGH, Urteil vom 15. Dezember 2021 – VIII ZR 66/20¹

Die aktuelle Serie der BGH-Entscheidungen zum Komplex Betriebskostenabrechnung des Vermieters und Belegeinsicht des Mieters hat nach den beiden Urteilen vom 27. Oktober 2021² eine bemerkenswerte Fortsetzung erfahren – bemerkenswert nicht etwa wegen neuer, bisher nicht erörterter Fragen, sondern vor allem wegen einer umfassenden, sorgfältigen und in jeder Hinsicht überzeugenden Darstellung, Bestätigung und Begründung der Rechtsprechung zum Belegeinsichtsrecht des Mieters. Die Aussage, dass der Mieter grundsätzlich die Vorlage der Originalbelege verlangen kann, wird mit zahlreichen Argumenten belegt; für die Praxis nicht weniger wichtig sind andererseits die Ausführungen zu möglichen Ausnahmen im Interesse des Mieters oder des Vermieters, insbesondere auch wegen der erstmaligen Erörterung digitaler Belege und der „Scanprodukte“.

Der Fall:

Die Mieter haben – möglicherweise als Reaktion auf ein Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin – (im Wege der Widerklage) Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017 verlangt. Die Vermieterin hatte ihnen lediglich Belegkopien übersandt. Das Amtsgericht hat der Widerklage stattgegeben, das Berufungsgericht hat sie mit der Begründung abgewiesen, der Anspruch der Mieter sei durch die Übersendung von Kopien bzw. Scan-Ausdrucken bereits erfüllt. Zwar bestehe nach § 259 Abs. 1 BGB grundsätzlich ein Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege, und für ihre Behauptung, sie habe die Originale nach dem Einscannen bereits vernichtet, habe die Vermieterin keinen Beweis angeboten. Nach einer im Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung teilweise vertretenen Auffassung bestehe ein Recht auf Einsicht in die Originalbelege allerdings nur, wenn der Mieter hierfür „konkrete Gründe“ angebe oder der Verdacht auf Manipulationen oder Unstimmigkeiten bestehe. Dieser Meinung hat sich das Berufungsgericht angeschlossen und das rechtliche Interesse der Mieter an einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung durch die Kopien als „hinreichend gewahrt“ angesehen

Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Mieter hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und das amtsgerichtliche Urteil durch Zurückweisung der Berufung der Vermieterin wieder hergestellt.

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 3. Februar 2022)

² VIII ZR 102/21, WuM 2021, 730; Grundeigentum 2021, 1557, und VIII ZR 114/21, Grundeigentum 2021, 1554; WuM 2022, 26 (Stand 3. Februar 2022)

Einleitend stellt der BGH kurz und knapp klar, dass die Pflicht des Vermieters zur Vorlage der Originalbelege „nicht von einem besonderen Interesse der Mieter abhängig ist.“

1) Abrechnungspflicht des Vermieters; Belegeinsicht des Mieters – Grundsätze

Unter Bezugnahme auf seine bisherige gefestigte Rechtsprechung beginnt der Senat mit einigen *grundsätzlichen Aussagen zur Betriebskostenabrechnung*: Sie muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 1 BGB entsprechen, also eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der 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.³ Dazu gehört die Ermöglichung der *Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen*, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.⁴

2) Anspruch des Mieters auf Einsicht in die Original-Belege – Auslegung des § 259 Abs. 1 BGB

a) Auslegung nach dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB

Nach den gefestigten Regeln für die Auslegung einer Norm, die der Senat in den letzten Monaten in zahlreichen Entscheidungen geradezu lehrbuchartig und überzeugend dargelegt hat⁵, setzt das Urteil auch in diesem Fall beim Wortlaut der maßgebenden Bestimmung – konkret: des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB – an. Aus der Formulierung, dass der Rechenschaftspflichtige „Belege vorzulegen (hat), soweit sie erteilt worden sind“⁶, folgert er, „dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen hat, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale“, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend und den Originalbelegen nicht gleichzustellen sind. Ergänzend fügt der Senat in diesem Zusammenhang an, bei den *Originalbelegen* könne es sich auch um Belege handeln, *die dem Vermieter von seinen Dienstleistern ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden sind*.

b) Auslegung nach dem Normzweck des § 259 Abs. 1 BGB

Auch nach dem Normzweck des § 259 Abs. 1 BGB soll es dem Gläubiger⁷ ermöglicht werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen ist, zu überprüfen und - bei Missständen - Ansprüche geltend machen. Hierfür sind in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet.⁸ Diese Auffassung entspricht auch der einhelligen Meinung im Schrifttum und der Instanzrechtsprechung.⁹

³ Rn. 11 m.w.Nachw.

⁴ Rn. 12 m.w.Nachw.

⁵ insbesondere Urteil v. 13. Oktober 2021 – VIII ZR 91/20 (Schonfristzahlung), WuM 2021, 744; Grund Eigentum 2021, 1557; NZM 2022, 49; zuletzt Urteil vom 10. November 2021 – VIII ZR 107/20, WuM 2022, 40.

⁶ so wörtlich in Rn. 14; s. dazu aber Ziff. 1 a) der Anmerkungen

⁷ zu dem Ausdruck „Gläubiger“ s. Ziff. 1 a) der Anmerkungen

⁸ Rn. 15

⁹ Rn. 16 m.w.Nachw.

c) *Bestätigung der Grundsatzentscheidung vom 8. März 2006: Ausnahmsweise Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien*

Zur Abrundung seiner Begründung verweist der Senat auf sein Urteil vom 8. März 2006¹⁰, das allerdings die umgekehrte Fallgestaltung betraf, nämlich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Mieter – statt der Einsicht in die Originalbelege – vom Vermieter die Übermittlung von Fotokopien fordern kann. Auch dort ist der Senat davon ausgegangen, dass der Mieter grundsätzlich Einsicht in die Originalbelege verlangen kann, dass jedoch ausnahmsweise nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen in Betracht kommt, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann.¹¹

d) *Eine Klarstellung zu § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB („soweit sie erteilt zu werden pflegen“)*

Offensichtlich nur zur Klarstellung bemerkt der Senat schließlich, dass sich *die Worte „soweit sie erteilt zu werden pflegen“* im Halbs. 2 des § 259 Abs. 1 BGB auf den Vorgang beziehen, den der Beleg dokumentieren soll, hier also auf das *Verhältnis des Vermieters zu seinem Dienstleister*. Auf etwaige Gepflogenheiten von (Groß-)Vermietern gegenüber ihren Mietern kommt es nicht an.¹²

3) *Für die Einsicht in die Original-Belege genügt das allgemeine Kontrollinteresse des Mieters*
Nicht neu, auf Grund des Berufungsurteils aber notwendig ist die (nochmalige) Klarstellung des Senats, dass der Mieter *für seinen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege* kein besonderes Interesse darzulegen braucht, vielmehr *das allgemeine, „typischerweise gegebene“ Kontrollinteresse genügt*.

Das Berufungsgericht hatte den Mietern die Einsicht in die Originalbelege mit der Begründung versagt, sie hätten ein besonderes Interesse hierfür nicht dargetan. Das ist eindeutig unzutreffend; insbesondere *braucht der Mieter keinen begründeten Verdacht aufzuzeigen*, die Kopien seien manipuliert oder wiesen Unstimmigkeiten auf. Für den umgekehrten Fall, in dem der Mieter die Übersendung von Kopien verlangt hatte, hat der Senat in dem bereits zitierten Urteil vom 8. März 2006¹³ diesen Anspruch mit der Begründung verneint, der Vermieter habe ein berechtigtes Interesse daran, den Mieter auf die Einsichtnahme in die Originalbelege zu verweisen, um den durch die Anfertigung von Fotokopien entstehenden zusätzlichen Aufwand zu vermeiden und dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort erläutern zu können. Auch wenn andererseits die Überlassung von Fotokopien oder Scanprodukten im Einzelfall den Interessen des Vermieters entspricht, ändert dies nichts an dem berechtigten Interesse

¹⁰ VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200; Grundeigentum 2006, 502; NJW 2006, 1419; NZM 2006, 340; ZMR 2006, 358; DWW 2006, 279

¹¹ s. dazu Ziff. 3) der Anmerkungen

¹² Rn. 18

¹³ oben Fn. 10

des Mieters an der Einsicht in die Originalbelege, ohne dass es hierfür einer zusätzlichen Begründung bedarf.¹⁴

4) *Die Ausnahme: Anspruch des Mieters beschränkt auf Kopien oder Scanprodukte*

Abschließend kommt der Senat noch einmal auf den unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. wegen großer Entfernung) ausnahmsweise gegebenen Anspruch des Mieters auf Überlassung von Fotokopien zurück. An diesen Gedanken knüpft er für die umgekehrte Fallkonstellation mit der Feststellung an, nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) könne es *unter Umständen „gleichermaßen in Betracht kommen, dass sich der regelmäßig auf Einsicht in die Belegoriginale gerichtete Anspruch des Mieters auf die Zurverfügungstellung von Kopien oder Scanprodukten beschränkt“*, vorausgesetzt, die vom Vermieter zur Verfügung gestellten Kopien sind geeignet, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben (Rechtsgedanke des § 126b Satz 2 Nr. 2 BGB). Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit gehen zu Lasten des Vermieters. Dies ist jedoch eine vom Tatrichter zu entscheidende *Frage des Einzelfalls*.¹⁵

Als *Beispiel* für eine derartige Ausnahme führt der Senat den Fall an, dass *der Vermieter von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat* oder dass ihm auf Grund besonderer Umstände die Einsicht in vorhandene Belege nicht zugemutet werden kann. Entsprechende Feststellungen hat das Berufungsgericht jedoch nicht getroffen.¹⁶

5) Ergebnis:

Nach alledem war auf die Revision der Mieter das Berufungsurteil aufzuheben und das erstinstanzliche Urteil durch die Zurückweisung der Berufung der Vermieterin wieder herzustellen.

Leitsatz

a) Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.

b) In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.

Anmerkungen:

Das Urteil zeichnet sich durch die Erörterung der drei Aspekte des Komplexes Betriebskostenabrechnung und Belegeinsicht aus:

¹⁴ Rn. 19 - 24

¹⁵ Rn. 26

¹⁶ Rn. 27

- umfassende Bestätigung der Grundsätze für die Einsicht des Mieters in die Originalbelege,
- praxisrelevante Ausnahmen im Interesse des Mieters oder des Vermieters, und
- erstmalige Erörterung von Konsequenzen der technischen Entwicklung – digitale Belege und „Scanprodukte“.

1) *Der Grundsatz: Anspruch des Mieters auf Einsicht in die Originalbelege*

a) *Auslegung des § 259 Abs. 1 BGB nach Wortlaut und Normzweck*

Obwohl das Urteil überwiegend keine neuen Aussagen enthält, ist es lesenswert, weil es eine dogmatisch saubere, gut nachvollziehbare Auslegung der Bestimmung des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB *nach ihrem Wortlaut und dem Normzweck* des § 259 Abs. 1 BGB vornimmt. Nicht recht verständlich ist allerdings das Wortlaut-„Zitat“, der Rechenschaftspflichtige habe Belege vorzulegen, „soweit sie erteilt worden sind.“¹⁷ § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB spricht lediglich von Belegen, „soweit sie erteilt zu werden pflegen“. Eine Anmerkung ist auch zu dem im Zusammenhang mit dem Normzweck verwendeten, auf den ersten Blick etwas missverständlichen Begriff des „Gläubigers“¹⁸ angebracht: Hinsichtlich der abzurechnenden Betriebskosten ist der Mieter nicht Gläubiger, sondern Schuldner. Gläubiger ist er in Bezug auf den Anspruch auf Ablegung der Rechenschaft, konkret: auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung einschließlich der Einsicht in die Belege, und in diesem Sinn ist der Begriff hier zu verstehen.

b) *Allgemeines Kontrollinteresse des Mieters genügt; Umfang des Einsichtsrechts: Zahlungsbelege des Vermieters, Verbrauchsdaten anderer Mieter*

Dass der Mieter für die Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung *Einsicht in die Originalbelege* verlangen kann und dass er hierfür *kein besonderes Interesse darzulegen braucht*, vielmehr *sein allgemeines Interesse an der Kontrolle des abrechnungspflichtigen Vermieters genügt*, hat der VIII. Senat in der mehrfach zitierten Grundsatzentscheidung vom 8. März 2006 ausgesprochen; daran hält er uneingeschränkt und mit sehr ausführlicher Begründung auch in dem aktuellen Urteil fest. Anlass für diese Ausführungen war die Ansicht des Berufungsgerichts, im vorliegenden Fall habe der Mieter einen Anspruch auf Vorlage der Originalbelege nur, wenn er „konkrete Gründe“ hierfür angebe.

Unproblematisch ist zweifellos die in diesem Zusammenhang zitierte Entscheidung vom 9. Dezember 2020¹⁹, in der der Senat klargestellt hat, dass zu den relevanten Betriebskostenbelegen auch die *Zahlungsbelege des Vermieters* gehören. Gewisse Bedenken bestehen jedoch gegen das weitere hier angeführte Urteil vom 7. Februar 2018²⁰, in dem der Senat eine Einsicht auch in die Aufzeichnungen der Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer des Mietobjekts

¹⁷ Rn. 14, erster Satz

¹⁸ Rn. 15

¹⁹ VIII ZR 118/19, NZM 2021, 31; Grundeigentum 2021, 113; DWW 2021, 14; WuM 2021, 104; NJW 2021, 693; ZMR 021, 204, Rn. 13

²⁰ VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573, Rn. 18

gebilligt hat. Im Zeitalter des ausgeprägten Datenschutzes ist dies alles andere als selbstverständlich. Dass in den Belegen die Namen der Nutzer entweder nicht enthalten sein dürfen oder zumindest zu schwärzen sind, liegt auf der Hand. Davon abgesehen bestehen jedoch keine datenschutzrechtlichen Bedenken gegen das vom Senat geforderte uneingeschränkte Belegeinsichtsrecht des Mieters, und zwar insbesondere auch nicht im Hinblick auf die Bestimmungen der Art. 4 Nr. 1 und Art. 6 Abs. 1 Buchst. f) der seit dem 25. Mai 2018 anwendbaren EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO). Dennoch wäre es sinnvoll gewesen, wenn der Senat damals auch zu diesem Punkt etwaige Zweifel durch eine kurze Klarstellung ausgeräumt hätte.

2) *Neu und wichtig: Belege in digitaler Form oder als Scanprodukte*

Bemerkenswert sind die Entscheidungsgründe des Urteils vom 15. Dezember 2021 auch – und besonders – insofern, als der Senat bereits zu Beginn klarstellt, dass *als Originalbelege auch Belege in „digitaler Form“ in Betracht kommen*, wenn dem Vermieter von seinem Dienstleister (oder seinem Lieferanten) ausschließlich solche Belege übermittelt worden sind.²¹ Diese im „digitalen Zeitalter“ fast selbstverständliche Aussage findet sich bisher in keiner anderen einschlägigen Entscheidung des Senats.²² Dasselbe gilt für die „Scanprodukte“, die der Senat unter bestimmten Voraussetzungen *wie Kopien* als Belege anerkennt.²³ Diese Gleichbehandlung liegt nahe, wenn man sich vor Augen hält, dass das Scannen im Prinzip derselbe Vorgang ist wie das herkömmliche Kopieren, nur mit dem Unterschied, dass der Original-Text nicht von einem Papier auf ein anderes Papier übertragen wird, sondern zunächst elektronisch (digital) als Datei gespeichert und sodann bei Bedarf ausgedruckt wird.

3) *Praxisrelevante Ausnahmen von der Vorlage der Original-Belege im Interesse des Mieters oder des Vermieters*

Das Bild von der umfassenden und insgesamt überzeugenden Entscheidung wird abgerundet durch die Hinweise auf Ausnahmesituationen, in denen *im Einzelfall* nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auf Grund eines besonderen Interesses der einen oder anderen Seite *die Einsicht in Kopien anstelle der Originale begründet sein kann*. So hat der Senat bereits in dem Urteil vom 8. März 2006 ausgesprochen, dass der Mieter einen Anspruch auf Übersendung von Kopien haben kann, wenn ihm die Einsicht in die Originale beim Vermieter wegen der großen Entfernung oder aus anderen zwingenden Gründen nicht zuzumuten ist – was in jenem Fall allerdings nicht anzunehmen war. Bejaht hat der Senat dies dagegen in einem Beschluss vom 19. Januar 2010.²⁴ In dem entschiedenen Fall war die Mieterin – eine

²¹ Rn. 14

²² juris-Recherche vom 3. Februar 2022

²³ Leitsatz b) und Rn. 26

²⁴ VIII ZR 83/09, WuM 2010, 296, Grundeigentum 2010, 761; ebenso Beschluss vom 13. April 2010 in derselben Sache, WuM 2010, 363; ZMR 2010, 599; NJW 2010, 2288; Grundeigentum 2010, 1057; NZM 2010, 576. Näher hierzu *Beyer*, WuM 2011, 399

Studentin – nach dem Ende des Mietverhältnisses in eine andere Stadt umgezogen. Eine Einsichtnahme in die Belege am Sitz des Vermieters war ihr deshalb nicht zumutbar mit der Folge, dass sie (ausnahmsweise) die Übersendung von Fotokopien verlangen konnte.

Wenn der Senat in diesem Zusammenhang bemerkt, diese Rechtsprechung gehe „*ersichtlich*“ davon aus, dass der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen grundsätzlich Einsicht in die Originalbelege der Betriebskostenabrechnung schuldet²⁵, ist dies etwas zu vorsichtig ausgedrückt. Die genannten Entscheidungen lassen nach ihrem Gesamtzusammenhang *keinerlei Zweifel an dem Bestand des Grundsatzes*, auch wenn sich eine ausdrückliche derartige Aussage in den betreffenden Entscheidungen nicht findet.

Nicht unterschätzt werden sollte auch der abschließende, eher abstrakte Hinweis des Senats, nach den Grundsätzen von Treu und Glauben komme es *für den Vermieter „gleichermaßen“ in Betracht*, dass sich der Anspruch des Mieters auf die Zurverfügungstellung von Kopien oder Scanprodukten beschränke.²⁶ Für eine Konkretisierung der Voraussetzungen für eine derartige Beschränkung hat der entschiedene Fall keinen Anlass gegeben. Denkbar wäre ein Verlust der Originalbelege oder ihre langfristige Verwendung für andere wichtige Zwecke, etwa als Beweismittel in einem Rechtsstreit.

4) *Ein Schönheitsfehler*: die Verwendung des für die Wohnraummiete unzutreffenden Begriffs "Nebenkosten" (Rn. 12)

Auswirkungen für die Praxis:

1) Für die Praxis relevant ist in erster Linie die *uneingeschränkte Bestätigung der Grundsätze der Belegeinsicht des Mieters* im Zusammenhang mit einer Betriebskostenabrechnung, d.h.

- der Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege,
- das allgemeine, nicht näher zu begründende Kontrollinteresse des Mieters,
- die Art der in Betracht kommenden Belege einschließlich der Zahlungsbelege des Vermieters.

Klarer und überzeugender als in diesem Urteil können die Grundsätze der Belegeinsicht für die Praxis nicht beschrieben werden; dies gilt auch für die engen Voraussetzungen möglicher Ausnahmen.

2) Als *Aktualisierung der bisherigen Rechtsprechung* ist die Entscheidung für die Praxis wichtig wegen der erstmaligen Erörterung von *digitalen Belegen als Originalbelege* sowie die *Einordnung von Scanprodukten als Kopien im herkömmlichen Sinn*.

3) Zuletzt: *Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit der vom Vermieter zur Verfügung gestellten Kopien gehen zu seinen Lasten*.

²⁵ Rn. 17 am Ende; Hervorhebung hinzugefügt

²⁶ Rn. 26