

Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

BetrK: Belegprüfung

22.002

Anspruch auf Vorlage von Originalen oder Übersendung von Kopien?

Der Bundesgerichtshof [vgl. Urteil vom 15. Dezember 2021 zu Az: VIII ZR 66/20] hatte zu entscheiden, ob ein Mieter, der bereits Belegkopien erhalten hat, noch zusätzlich einen Anspruch auf Vorlage der Originalbelege zur Überprüfung der Betriebskostenabrechnung hat.

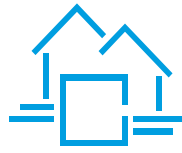
Sachverhalt: Der Mieter verlangte vom Vermieter die Vorlage der Originalbelege für die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2015 bis 2017. Der Vermieter übermittelte dem Mieter alle Kopien der Rechnungsbelege, verweigerte aber die Einsichtnahme in die Originalunterlagen. Über diese Frage kam es dann zum Rechtsstreit, der letztendlich vom BGH entschieden worden ist.

Gründe: Die vom Vermieter vorzulegende Abrechnung muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 1 Halbs. 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. Dementsprechend gehört es zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters, dass er im Anschluss an die Mitteilung der geordneten Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltenden Rechnung dem Mieter auf dessen Verlangen gemäß § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.

Das Einsichtsrecht des Mieters bezieht sich grundsätzlich auf die Vorlage von Originalbelegen. Das folgt bereits aus dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB. Danach hat der Rechenschaftspflichtige Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Anhand dieser Formulierung wird 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 sind.

Es genügt das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren, ein besonderes Interesse muss der Mieter nicht darlegen (verdacht der Manipulation). Auch wenn die Überlassung von Fotokopien oder Scanprodukten im Einzelfall einfacher ist, steht das dem Anspruch nicht entgegen.

Aber keine Regel ohne Ausnahme: Dem Einsichtsbegehren im Originalbelege des Mieters steht das Schikaneverbot (§ 226 BGB**) entgegen, wenn die Geltendmachung des Einsichtsrechts keinen anderen Zweck als die Schädigung des Vermieters hat, wenn der Rechtsausübung ein schutzwürdiges Eigeninteresse des Mieters nicht zugrunde liegt oder wenn das Einsichtsrecht nur geltend gemacht



wird, um ein anderes, vertragsfremdes oder unlauteres Ziel zu erreichen (BGH, Beschl. v. 9. Juli 2009 zu Az. II ZR 95/06).

Exkurs: Viel häufiger tritt in der Praxis aber die Frage auf, ob der Mieter einen Anspruch darauf hat, dass der Vermieter dem Mieter oder seinem Bevollmächtigten (Mieterschutzverein, Rechtsanwalt) Belegkopien übersendet. Auch das hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden.

Einen solchen Anspruch sieht das Gesetz für den Bereich preisfreien Wohnraums grundsätzlich nicht vor [vgl. BGH, Urt. v. 8. März 2006 zu Az. VIII ZR 78/05]. Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dem Interesse des Mieters an einer Überprüfung der Abrechnung werde im Regelfall dadurch Rechnung getragen, dass er vom Vermieter Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Originalbelege verlangen kann.

Aber auch hier keine Regel ohne Ausnahme: Nur ausnahmsweise kommt nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB^{***}) ein Anspruch des Mieters auf Übermittlung von Kopien von Rechnungsbelegen in Betracht, wenn ihm die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Das sind etwa Fälle, in denen zwischen Vermieter und Mieter erhebliche Streitigkeiten entstanden sind oder der Mieter nicht mehr am Ort der Mietwohnung wohnhaft ist.

*

§ 259 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.

(2) Besteht Grund zu der Annahme, dass die in der Rechnung enthaltenen Angaben über die Einnahmen nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht worden sind, so hat der Verpflichtete auf Verlangen zu Protokoll an Eides statt zu versichern, dass er nach bestem Wissen die Einnahmen so vollständig angegeben habe, als er dazu imstande sei.

(3) In Angelegenheiten von geringer Bedeutung besteht eine Verpflichtung zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung nicht.

**

§ 226 Schikaneverbot

Die Ausübung eines Rechts ist unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen.

§ 242 Leistung nach Treu und Glauben

Der Schuldner ist verpflichtet, die Leistung so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.