

Gericht:	Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	18.07.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	12 U 73/24
ECLI:	ECLI:DE:OLGSH:2025:0718.12U73.24.00
Dokumenttyp:	Urteil
Quelle:	
Normen:	§ 556 Abs 4 BGB, § 578 BGB

Gewerberaummiete: Einsichtsrecht des Mieters in die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung

Leitsatz

Bei Gewerberaummietverhältnissen besteht weiterhin das Rechts des Mieters zur Einsichtnahme in die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung. Eine Bereitstellung der Belege in digitaler Form ist nicht ausreichend. Die Vorschrift des § 556 Abs. 4 BGB bezieht sich nur auf Wohnraummietverhältnisse; eine rückwirkende analoge Anwendung auf Gewerbemietverhältnisse kommt nicht in Betracht.(Rn.3)

Verfahrensgang

vorgehend LG Itzehoe, 5. September 2024, 6 O 90/23

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Landgerichts Itzehoe vom 05.09.2024, Az. 6 O 90/23, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Landgerichts Itzehoe ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

(abgekürzt nach § 313a Abs. 1 ZPO)

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.539,62 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Berufung ist unbegründet.
- 2 Zu Recht ist das Landgericht in der angegriffenen Entscheidung von einem Zurückbehaltungsrecht der Beklagten ausgegangen und hat deshalb die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen. Auf die zutreffenden Ausführungen des Landgerichts hierzu wird Bezug genommen.

- 3 Soweit die Klägerin mit der Berufungsbegründung darauf abstellt, dass mit Datum vom 01.01.2025 durch das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz im BGB unter § 556 Abs. 4 BGB das Einsichtsrecht in die der Betriebskostenabrechnung zu Grunde liegenden Unterlagen dahingehend neu geregelt wurde, dass dem Vermieter das Recht eingeräumt wird, statt Einsicht in die diesbezüglichen Originalbelege zu gewähren, diese dem Mieter in digitaler Form bereitzustellen, so führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis.
- 4 Wie auch die Klägerin erkennt, ist aufgrund einer fehlenden Verweisungsnorm nach § 578 BGB der nunmehr geltende § 556 Abs. 4 BGB lediglich im Wohnraummietrecht direkt anwendbar. Auch wenn die bisherige Rechtsprechung die Norm auf Gewerberaummietverhältnisse analog angewendet hat, führt dies im vorliegenden Fall nicht zu einem Entfallen der Verpflichtung der Klägerin, der Beklagten Einsicht in die Originalbelege in Papierform zu gewähren.
- 5 Die Klägerin meint, dass hier ein Fall unechter Rückwirkung vorliegen würde, bei dem es darum geht, das gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Tatbestände oder Rechtsbeziehungen für die Zeit ab Inkrafttreten der Neuregelung dem neuen Recht unterstellt werden.
- 6 Da die Regelung des Gesetzgebers jedoch nur für die Wohnraummiete getroffen wurde, begegnet eine solche unechte Rückwirkung durch analoge Anwendung auf die Gewerbemiete grundsätzlich Bedenken. Es kann nicht von einer planwidrigen Regelungslücke ausgegangen werden, weil der Gesetzgeber mutmaßlich bewusst eine entsprechende Regelung für die Gewerbemiete nicht getroffen hat. Zum einen fehlt die entsprechende Verweisung in die Gewerbemiete. Der Gesetzgeber hat zudem im gleichen Gesetz, nur zwei Absätze unterhalb der Begründung zu § 556 Abs. 4 BGB, Änderungen in § 578 BGB vorgenommen (BT-Drs. 20/11306, 100), ohne auch nur im Ansatz auf die elektronische Belegeinsicht abzustellen. (Vgl. BeckOK BGB - Wiederhold, 74. Edition, Stand: 01.05.2025, § 556, Rn. 141d) Gegen eine Anwendung auf den weniger schutzwürdigen Gewerbemieter im Wege eines Erst-Recht-Schlusses sprechen maßgeblich die in § 578 konkret aufgezählten Vorschriften, deren entsprechende Geltung angeordnet wird. (So auch BeckOK BGB - Wiederhold, 74. Edition, Stand: 01.05.2025, § 556, Rn. 141d; a.A. BeckOK Mietrecht-Pfeifer, 40. Auflage, Stand: 1.5.2025, § 556, Rn. 1560). Es ist deshalb anzunehmen, dass der Gesetzgeber, der den Parteien in der Gewerbemiete auch keine Frist für Abrechnungen gesetzt hat, diesen im Rahmen der Vertragsfreiheit auch Regelungen zur Art der Belegeinsicht selbst überlassen wollte. Ein Bedürfnis für eine weitergehende Regelung zum Zwecke einer Förderung der Digitalisierung besteht schon deshalb nicht, weil auch bisher schon der Vermieter digital Einsicht gewähren darf, wenn auch er selbst die Belege nur in elektronischer Form erhalten hat. Die Rechtsprechung des BGH konstatierte bisher, dass der Mieter eine Einsicht in die Belege in der Form verlangen kann, wie sie dem Vermieter selbst erteilt wurden, also im Original. Zur Begründung stützte sich der BGH auf den Wortlaut des § 259 I Hs. 2 BGB, welcher eine Vorlagepflicht statuiert, „soweit Belege erteilt zu werden pflegen“. Diese Formulierung gebiete es dem Rechenschaftspflichtigen, diejenigen Belege vorzulegen, die ihm selbst erteilt worden sind. (Vgl. BGH NZM 2022, 172, Rn. 14, 21) Damit kann auch bisher der Vermieter dasjenige digital vorlegen, was auch ihm nur digital vorliegt. Soweit er aber gescannt hat und Originalbelege vorhanden sind, ist ihm nach wie vor die Einsichtgewährung in Originalbelege zumutbar, mit der er zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung rechnen musste.

- 7 Selbst wenn man eine analoge Anwendung der neuen Vorschrift auf die Gewerbemiete bejahen würde, so wäre eine solche allenfalls für die Zukunft anzunehmen, also für Abrechnungen, die nach Inkrafttreten des entsprechenden Gesetzes erteilt würden. Denn mangels einer entsprechenden Übergangsregelung für das Inkrafttreten der Vorschrift, wäre hier nach dem Rechtsgedanken des Art. 171 EGBGB, der als Überleitungsvorschrift zum Schuldrecht bei Inkrafttreten des BGB Dauerschuldverhältnisse regelte, der streitige Sachverhalt der alten Rechtslage zu unterstellen. Insofern bleibt nach dem Rechtsgedanken des Art. 171 EGBGB altes Recht für Handlungen und Ereignisse aus der Zeit vor Inkrafttreten des neuen Rechts maßgebend. (Grüneberg-Grüneberg, 83. Auflage, Einl v § 241, Rn. 14) Damit wäre eine analoge Anwendung auf bereits erteilte Abrechnungen, auf deren Belege sich das Einsichtsrecht bezieht, abzulehnen, auch wenn das Zurückbehaltungsrecht über den Zeitraum des Inkrafttretens des neuen Rechts hinaus geltend gemacht wird. Entscheidend kommt es bezüglich der zu erfüllenden Verpflichtung, auf welche die Einrede gestützt wird, auf die Rechtslage zum Zeitpunkt an, zu dem die Einrede zuerst geltend gemacht wurde. Alles andere führt zu Rechtsunsicherheit und würde den Vermieter nachträglich unbillig entlasten, der es zuvor schon in der Hand gehabt hätte, die entsprechende Einsicht, wie gefordert, zu gewähren.
- 8 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.
- 9 Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.
- 10 Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur dann, wenn sie eine Rechtsfrage aufwirft, die sich in einer unbestimmten Anzahl von Fällen stellen kann und deswegen das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an einer einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Klärungsbedürftig ist die Rechtsfrage aber nicht bereits dann, wenn der Bundesgerichtshof sie noch nicht entschieden hat. Vielmehr muss ihre Beantwortung zweifelhaft sein, weil der Bundesgerichtshof sie noch nicht entschieden hat und sie in der obergerichtlichen Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt oder in der Literatur in gewissem Umfang umstritten ist. (Zum Ganzen: BGH NJW-RR 2022, 684, Rn. 14). Unklarheiten bestehen nicht, wenn abweichende Auffassungen in der Literatur vereinzelt geblieben und nicht oder nicht nachvollziehbar begründet sind. (BGH ZIP 2014, 191).
- 11 Im vorliegenden Fall gibt es bisher, soweit ersichtlich, noch keine Rechtsprechung zur analogen Anwendung des neu gefassten § 556 Abs. 4 BGB auf die Gewerbemiete. Diskutiert wird die Frage nur vereinzelt in der Literatur. (S.o.)
- 12 Zwar kann sich die Grundsatzbedeutung einer Rechtsfrage auch aus ihrem Gewicht für die beteiligten Verkehrskreise ergeben. (BGH NJW 2003, 3765) Jedoch ist auch ein solches Gewicht hier zu verneinen, weil auch schon bisher und in Zukunft die Frage der Belegeinsicht einvernehmlich geregelt werden kann und gerade im Bereich der gewerblichen Miete ein Interesse an größtmöglicher Gestaltungsfreiheit besteht.
- 13 Auch die Fortbildung des Rechts macht eine Zulassung der Revision nicht erforderlich. Dies kann der Fall sein, wenn für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte eine richtungsweisende Orientierungshilfe ganz oder

teilweise fehlt. (st. Rspr., z.B. BGH NJW-RR, 2020, 1275, Rn. 21) Die Rechtsfrage muss insofern auch grundsätzliche Bedeutung haben, weil sich der Zulassungsgrund als Konkretisierung des Zulassungsgrundes der „grundsätzlichen Bedeutung“ darstellt. (Vgl. Zöller-Feskorn, ZPO, 35. Auflage, § 543, Rn. 10 m. w. N.) Dies ist hier nicht der Fall, weil die bisherigen Grundsätze der obergerichtlichen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Belegeinsicht eine solche richtungsweisende Orientierungshilfe bieten.

- 14 Zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ist die Revisionszulassung ebenfalls nicht geboten, weil bisher keine Divergenz zu anderen Entscheidungen vorliegt.