

Stellungnahme

zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz für ein viertes Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)

Berlin, den 05.02.2024

Die Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes beschränkt sich auf die durch **Artikel 13 Ziffer 5 des Entwurfs** vorgesehene Ergänzung des § 556 BGB um einen neuen Absatz 4.

Er betrifft die Situation, dass Mieterinnen und Mieter eine vom Vermietenden erteilte Betriebskostenabrechnung prüfen wollen und dazu Belegeinsicht verlangen. Vermietende sollen dann berechtigt sein, ihnen selbst in analoger Form erteilte Belege in digitaler Form bereitzustellen (§ 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E). Ziel der Regelung ist es, dass Vermieterinnen und Vermieter, die ein papierloses Büro führen wollen, keine Papierbelege mehr sollen aufbewahren müssen (Entwurf, S. 73).

Der Deutsche Mieterbund lehnt die Ergänzung ab. Sie würde keine angemessene Erleichterung im Zusammenhang mit der Belegeinsicht bewirken, sondern dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter in ihren Möglichkeiten zur Belegeinsicht unangemessen eingeschränkt werden und ihnen eine Kontrolle abgerechneter Betriebskosten zusätzlich erschwert wird. Als Mieterrechte stärkender Beitrag zur Digitalisierung sollte Mieterinnen und Mietern in Ergänzung zur bestehenden Rechtslage alternativ auch ein Anspruch auf Übersendung von Belegen in digitaler Form eingeräumt werden, mit dem ein Anspruch auf Einsicht in analoge Originalbelege nicht ausgeschlossen wird.

1. Bedeutung der Belegeinsicht

Der Deutsche Mieterbund ist der Dachverband für rund 300 ihm angeschlossene örtliche Mietervereine, in denen rund 1,2 Millionen Mieterhaushalte als Mitglieder organisiert sind. Die langjährigen Erfahrungen der Vereine zeigen, dass Beratungen hinsichtlich von Vermietenden erteilten Betriebskostenabrechnungen einen Schwerpunkt der mietrechtlichen Beratung der Mitglieder bilden. Sie zeigen auch, dass regelmäßig ein hoher Anteil der erteilten Abrechnungen

falsch ist und erheblicher Prüfungsbedarf besteht. Für die Prüfung ist das Recht auf Einsichtnahme in die einer Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege essentiell.

Aktuell erlangt die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen noch einmal besondere Bedeutung, weil sich in den Abrechnungen die enormen Energiekostensteigerungen der letzten Jahre und Preisanstiege durch die hohe Inflation auswirken; Entsprechendes wird für die Abrechnungen der kommenden Jahre gelten. Zahlreiche Mieterinnen und Mieter sind mit erheblichen Nachforderungen bis zu mehreren Tausend Euro konfrontiert. Auch hier zeigt sich, dass die Abrechnungen oftmals überhöht sind, weil sie fehlerhaft erstellt wurden. Unter anderem das größte deutsche Wohnungsunternehmen VONOVIA und seine Tochtergesellschaft Deutsche Wohnen sind jüngst deswegen in die Kritik geraten; exemplarisch verweisen wir hierzu auf die Berichterstattungen unter

<https://www.welt.de/finanzen/immobilien/plus249572588/Heizkosten-Nicht-nur-Vonovia-Mieterndroht-jetzt-der-Schock-bei-der-Abrechnung.html>;

<https://www.luczak-berlin.de/aktuelles/falsche-heizkostenabrechnungen-von-vonovia-und-ndash-jan-marco-luczak-/>;

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2024/01/deutsche-wohnen-prueft-zu-hohe-heizkosten-berlin-mariendorf.html>.

Vor diesem Hintergrund liegt es nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes auf der Hand, dass Mieterinnen und Mieter des Schutzes durch wirkungsvolle Kontrollrechte bedürfen und effiziente Möglichkeiten der Belegeinsicht haben müssen. Die geplante Ergänzung des § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E würde jedoch dazu führen, dass Mieterinnen und Mieter in ihren Möglichkeiten zur Belegeinsicht unangemessen beschränkt werden und ihnen eine Kontrolle abgerechneter Betriebskosten zusätzlich erschwert wird.

2. Ausschluss der Einsichtnahme in analoge Originalbelege

Nach der geplanten Neuregelung des § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E sollen Vermietende berechtigt sein, ihnen erteilte analoge Belege in digitaler Form bereitzustellen. Mieterinnen und Mieter haben dann keinen Anspruch auf Einsicht in analoge Originalbelege mehr, um abgerechnete Betriebskosten zu prüfen, sondern müssen nach Wahl der Vermietenden gegebenenfalls digitale Kopien akzeptieren. Zur Begründung wird angeführt, eine grundsätzliche Verpflichtung zur Vorlage von Originalbelegen in Papierform sei vor dem Hintergrund der Digitalisierung in fast allen Lebensbereichen nicht mehr zeitgemäß (Entwurf, S. 73).

Der Entwurf stellt sich gegen die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) wie sie zuletzt im Urteil vom 15.12.2021, VIII ZR 66/20, bestätigt wurde. Der BGH geht davon aus, dass Mieterinnen und Mieter bei der im Zusammenhang mit einer Betriebskostenabrechnung von Vermietenden geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege verlangen können. Dies folge – so der BGH – nicht nur aus dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 BGB, wonach der Rechenschaftspflichtige, hier: der Vermieter, Belege vorzulegen habe, soweit sie erteilt worden seien; er müsse also diejenigen Belege vorlegen, die ihm selbst erteilt worden seien, mithin die Originale. Auch Sinn und Zweck der Norm ergäben, dass sich die Vorlagepflicht auf die Originalbelege beziehe. Der Gläubiger, hier: der Mieter, solle in die Lage versetzt werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abgelegt werden soll, zu überprüfen. Dazu seien in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet, auch wenn diese vielfach durch Kopien ersetzbar sein mögen (BGH, Urt. v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20, juris Rn. 15).

Dem ist zuzustimmen. Richtigerweise stellt der BGH darauf ab, welche Belege ein Mieter oder eine Mieterin von dem zur Rechenschaft über entstandene Betriebskosten verpflichteten Vermietenden verlangen darf, um qualifiziert prüfen zu können, ob die vom Vermietenden erteilte Abrechnung richtig ist. Dies sind die Originalbelege, für den Fall, dass Behörden, Bewirtschaftungsdienstleister etc. gegenüber dem Vermietenden nicht digital, sondern in Papierform agieren, die (analogen) Papierdokumente. **Denn die Erstellung digitaler Kopien von analogen Belegen ist mit dem Risiko verbunden, dass es bei der Erstellung zu Übertragungsfehlern oder Manipulationen kommt und die Kopie den Inhalt des analogen Originals nicht richtig wiedergibt. Dann werden Mieterinnen und Mieter in die Irre geführt, eine angemessene Prüfung der abgerechneten Betriebskosten ist nicht möglich. Das analoge Original eines Belegs und seine digitale Kopie sind insoweit nicht gleichwertig.**

Mieterinnen und Mieter müssen deshalb weiterhin Anspruch auf Einsicht in analoge Originalbelege haben, soweit ihrem Vermieter oder ihrer Vermieterin solche erteilt worden sind. Die vorgesehene Regelung des § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E ist abzulehnen.

3. Beibehaltung der Grundsätze zum Ort der Belegvorlage

Mit dem Entwurf ist keine Änderung hinsichtlich der Grundsätze zum Ort der Belegvorlage und Einsichtnahme geplant (Entwurf, S. 73 f.). Weiterhin soll der Mieter grundsätzlich nur Belegeinsicht beim Vermieter, jedoch keine Übermittlung von Belegen an sich verlangen können. Eine solche käme nur ausnahmsweise in Betracht, wenn dem Mieter oder der Mieterin das Aufsuchen der Räumlichkeiten des Vermieters nicht zumutbar wäre.

Nach den Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes ist die Belegeinsicht beim Vermieter nach wie vor bei der Prüfung von Betriebskostenabrechnungen die Regel. Die Anforderung, Belegeinsicht beim Vermietenden nehmen zu müssen, kann für Mieterinnen und Mieter einen erheblichen psychologischen Druck erzeugen. Denn ihr Vermieter oder ihre Vermieterin bestimmt, in welchem organisatorischen und atmosphärischen Rahmen die Belegeinsicht stattfindet. Nicht nur, aber insbesondere, wenn der Vermieter oder die Vermieterin die Belegeinsicht als Misstrauensvotum oder lästige Störung des Geschäftsbetriebs auffasst, ist eine Prüfung in aller Regel nur eingeschränkt möglich. Die Aussicht, in eine solche Situation zu geraten, kann Mieterinnen und Mieter auch von vornherein davon abhalten, Belegeinsicht zu nehmen.

Diese Situation würde verschärft, wenn Vermieterinnen und Vermieter künftig berechtigt wären, allein digitale Belege vorzulegen, wie § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E dies vorsieht. Mieterinnen und Mieter, die zwar am Geschäftssitz des Vermietenden wohnen, aber **mit der Nutzung digitaler Medien nicht vertraut sind, könnten von der Möglichkeit der Belegeinsicht faktisch ausgeschlossen werden.** Selbst Mieterinnen und Mieter, die mit digitalen Medien einigermaßen vertraut sind, dürften nach Einschätzung des Deutschen Mieterbundes jedenfalls umfangreiche digitale Belegunterlagen in der Drucksituation der Belegprüfung beim Vermieter nicht angemessen überprüfen können. Die vorgesehene Regelung des § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB-E ist daher abzulehnen.

Der Deutsche Mieterbund sieht einen Mieterrechte stärkenden Beitrag zur Digitalisierung darin, Mieterinnen und Mietern in Ergänzung zur bestehenden Rechtslage alternativ auch einen Anspruch auf Übersendung von Belegen in digitaler Form einzuräumen, mit dem ein Anspruch auf Einsicht in Originalbelege zu digitalen Kopien nicht ausgeschlossen wird. Mieterinnen und Mieter würden dadurch in den Stand versetzt, Abrechnungsbelege in Ruhe zu Hause zu prüfen und könnten digitale Kopien dann gegebenenfalls auch auf ihre Übereinstimmung mit dem analogen Original überprüfen.