

Gericht:	OLG Schleswig
Entscheidungsdatum:	18.07.2025
Aktenzeichen:	12 U 73/24
Dokumenttyp:	Urt.
Quelle:	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle:	MietRB 2026, 7-8
Normen:	§ 556 BGB, § 578 BGB
Zitiervorschlag:	MietRB 2026, 7-8

Titelzeile

Darf der Vermieter die Nebenkostenbelege ausschließlich elektronisch bereitstellen?

BGB § 556, § 578

Leitsatz

Der Vermieter von Gewerberäumen ist nicht berechtigt, die Nebenkostenbelege ausschließlich elektronisch bereitzustellen. Der nur für die Wohnungsmiete geltende

- 7 -

MietRB 2026, 7-8

- 8 -

§ 556 Abs. 4 S. 2 BGB ist mangels planwidriger Regelungslücke auf die Gewerbemiete nicht analog anwendbar.

Das Problem Es geht um die Nebenkostenabrechnung in einem Gewerbemietverhältnis. Der Vermieter erhebt Ansprüche auf Nachzahlung, der Mieter macht ein Zurückbehaltungsrecht geltend, weil ihm die Einsicht in die Belege nur elektronisch ermöglicht wurde. Dem hält der Vermieter den zum 1.1.2025 eingeführten § 556 Abs. 4 S. 2 BGB entgegen, wonach dies nun zulässig sei.

Die Entscheidung des Gerichts Das OLG Schleswig gibt dem Mieter Recht. Ihm stünde gegen die Nachzahlungsansprüche aus der Nebenkostenabrechnung ein Zurückbehaltungsrecht zu, solange ihm der Vermieter keine Einsicht in die Originalbelege gewähre.

Soweit der Vermieter darauf abstelle, dass § 556 Abs. 4 S. 2 BGB ab dem 1.1.2025 die Belegeinsicht auch in elektronischer Form zulasse, dringe er damit nicht durch. Aufgrund der fehlenden Verweisung in § 578 BGB sei die Neuregelung in § 556 Abs. 4 S. 2 BGB lediglich im Wohnraummietrecht anwendbar. Eine analoge Anwendung auf die Gewerbemiete komme nicht in Betracht. Daher sei der Vermieter von Gewerberäumen weiterhin verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die Originalbelege in Papierform zu gewähren.

Das Gericht führt aus: Eine analoge Anwendung des neuen § 556 Abs. 4 S. 2 BGB auf die Gewerbemiete begegne grundsätzlich Bedenken. Es könne nicht von einer planwidrigen Regelungslücke ausgegangen werden, weil der Gesetzgeber mutmaßlich bewusst eine entsprechende Regelung für die Ge-

werbemieter nicht getroffen habe. Zum einen fehle die entsprechende Verweisung in die Gewerbemieter. Der Gesetzgeber habe zudem im gleichen Gesetz, nur zwei Absätze unterhalb der Begründung zu § 556 Abs. 4 BGB, Änderungen in § 578 BGB vorgenommen (Verweis auf BT-Drucks. 20/11306, 100), ohne auch nur im Ansatz die elektronische Belegeinsicht zu erwähnen. Gegen eine Anwendung auf den weniger schutzwürdigen Gewerbemieter im Wege eines Erst-Recht-Schlusses spräche maßgeblich die in § 578 konkret aufgezählten Vorschriften, deren entsprechende Geltung angeordnet werde. Es sei deshalb anzunehmen, dass der Gesetzgeber, der den Parteien in der Gewerbemieter auch keine Frist für Abrechnungen gesetzt habe, 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 bestehe schon deshalb nicht, weil auch bisher schon der Vermieter elektronisch Einsicht gewähren dürfe, wenn auch er selbst die Belege nur in elektronischer Form erhalten habe. Der BGH habe bisher entschieden, dass der Mieter die Einsicht in die Belege in der Form verlangen könne, wie sie dem Vermieter selbst erteilt worden seien, also im Original. Zur Begründung stütze sich der BGH auf den Wortlaut des § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB, welcher eine Vorlagepflicht statuiere, „soweit Belege erteilt zu werden pflegen“. Diese Formulierung gebiete dem Rechenschaftspflichtigen, diejenigen Belege vorzulegen, die ihm selbst erteilt worden seien (Verweis auf BGH v. 15.12.2021 - VIII ZR 66/20, MietRB 2022, 65 [*Burbulla*] = MDR 2022, 353 = NZM 2022, 172 Rz. 14, 21). Damit könne auch bisher der Vermieter dasjenige elektronisch vorlegen, was er selbst nur elektronisch erhalten habe. Soweit er aber gescannt habe und Originalbelege vorhanden seien, sei ihm nach wie vor die Bereitstellung der Originalbelege zumutbar, mit der er zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung habe rechnen müssen.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung des Gerichts ist dogmatisch nicht zu beanstanden, allein das Ergebnis kann nicht befriedigen. Es ist ein weiterer Beleg dafür, wie schleppend in Deutschland die Digitalisierung voranschreitet. In diesem Fall ist das aber nicht dem Gericht anzulasten, sondern dem Gesetzgeber, der es aus unerfindlichen Gründen unterlassen hat, die Verweisungsnorm des § 578 BGB entsprechend anzupassen.

Beraterhinweis In der bislang noch spärlichen Fachliteratur werden unterschiedliche Auffassungen vertreten (gegen eine analoge Anwendung des § 556 Abs. 4 S. 2 BGB auf die Gewerbemieter: BeckOK/BGB/*Wiederhold*, Stand: 1.8.2025, § 556 Rz. 141d; dafür: BeckOK-Mietrecht/*Pfeiffer*, Stand: 1.9.2025, § 556 BGB Rz. 1560a). Insofern ist die weitere Rechtsentwicklung abzuwarten. Nicht ausgeschlossen ist aber auch, dass der BGH seine strikte Auffassung zu § 259 Abs. 1 Hs 2 revidiert, wonach der Vermieter die (Original-) Belege bereithalten müsse, die er selbst erhalten habe. Zwingend ist dies nämlich keineswegs (dazu *Lindner*, ZMR 2021, 357, 360 ff.).

Das OLG Schleswig betont in seiner Entscheidung die Gestaltungsfreiheit der Parteien in der Gewerbemieter. Dann sollte es möglich sein, im Mietvertrag die ausschließlich elektronische Bereitstellung aller Belege zu vereinbaren, auch mittels AGB.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, www.aclanz.de