

„Unplausible“ Heizkostenabrechnung: Umfassendes Belegeinsichtsrecht des Mieters; zentrale Grundsätze für die Darlegungs- und Beweislast bei Betriebskostennachforderungen des Vermieters

Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17¹

Am 7. Februar 2018 hat der VIII. Senat eine äußerst interessante Sache verhandelt und entschieden, in der es um die Belegeinsicht durch den Mieter geht, der vom Vermieter einer etwas abenteuerliche Heizkostenabrechnung erhalten hatte. Daneben enthält das Urteil zentrale, in dieser Klarheit neue Grundsätze für die Darlegungs- und Beweislast des Vermieters im Prozess über eine Betriebskostennachforderung. Anlass für diese Ausführungen waren sowohl das vorausgegangene kaum verständliche Verhalten des Vermieters im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung als auch die auf derselben Linie liegenden Entscheidungen der Vorinstanzen.

Der Fall:

Die Mieter bewohnten eine 94 m² große Dreizimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus, das über eine Gesamtwohnfläche von 720 m² in einem Heizkreis verfügt. Die Betriebskostenvorauszahlungen (einschließlich Heizkosten) betragen 200 € monatlich.

Für 2013 und 2014 verlangt die Vermieterin von den Mietern eine *Nachzahlung auf die* in den Betriebskosten enthaltenen *Heizkosten* in Höhe von 5.310,43 €, berechnet jeweils zu 30% nach der Nutzfläche und zu 70% nach Verbrauch. Die betreffenden Jahresabrechnungen weisen für die Wohnung der Mieter Verbrauchswerte aus, die 42,8 % bzw. 47 % der jeweils im Heizkreis insgesamt gemessenen Verbrauchseinheiten ausmachen. Die Mieter beanstanden diese Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestreiten, diese in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichende Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Ihrer Forderung, ihnen zur Überprüfung die Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der übrigen Wohnungen vorzulegen, kam die Vermieterin nicht nach.

Die Vorinstanzen haben die Mieter zu der mit der Klage geltend gemachten Betriebskostennachzahlung verurteilt. Nach Auffassung des Berufungsgerichts führt auch eine außergewöhnliche Höhe der Heizkosten gegenüber den vergleichbaren ortsüblichen Kosten nicht zu einer Umkehr der Darlegungs- und Beweislast zu Lasten der Vermieterin. Vielmehr hätten die Beklagten als Mieter konkret darzulegen, weshalb die ihnen in Rechnung gestellten Heizkosten (2013: 3.491,74 €; 2014 3.856,76 €) der Höhe nach nicht berechtigt seien.

Den Beklagten stehe hinsichtlich der Nachforderungen auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen der von der Vermieterin versagten Belegeinsicht zu. Unstreitig seien die ausgewiese-

¹Grundeigentum 2018, 577 = NJW 2018, 1599 = WuM 2018, 288 (Stand 19. Juni 2018). Eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ ist leider nicht vorgesehen.

nen Verbrauchswerte so in der Wohnung der beklagten Mieter abgelesen worden; es sei deshalb nicht nachvollziehbar, welche Vorteile die Beklagten für sich aus der Einsichtnahme in die Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen herleiten wollten. Auch der von den Beklagten angebotene Sachverständigenbeweis sei nicht erforderlich; dass die abgerechneten Verbrauchswerte die Plausibilitätsgrenze unstreitig um ein Vielfaches überschritten hätten, sei ohne Bedeutung.

Mit ihrer vom Landgericht zugelassenen Revision wollten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen. Damit hatten sie beim BGH Erfolg.

Die Entscheidung:

Die Urteilsgründe beginnen bereits mit einer wichtigen Klarstellung. Das Berufungsgericht hat bereits „im Ansatz“ verkannt, worum der Streit der Parteien in seinem rechtlichen Kern geht: nicht etwa um die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots beim Betrieb der Heizungsanlage, sondern vor allem darum, ob die Mieter die als nicht plausibel bestrittenen und in ihrer Höhe auffällig von der Wohnflächenverteilung abweichenden Wärmemengen tatsächlich verbraucht haben, *insbesondere, ob die Abrechnungswerte auf der unzutreffenden Erfassung einzelner Wärmemengen und/oder auf einer fehlerhaften Verteilung der Gesamtwärme auf die einzelnen Abnehmer beruhen.*²

a) *Darlegungs- und Beweislast bei Betriebskostennachforderungen des Vermieters*

Im Mittelpunkt der Entscheidung stehen wichtige – vom Berufungsgericht verkannte – Grundsätze zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und zu den Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Belegeinsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung.

Bei einer *Nachforderung von Betriebskosten*, die der Mieter zu tragen hat (§ 556 Abs. 1 Satz 1 BGB), liegt die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also

- für die richtige Erfassung,
- Zusammenstellung und
- Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter,

beim Vermieter. Umstände, die geeignet wären, eine tatsächliche Vermutung für die Richtigkeit zumindest einzelner Abrechnungskriterien zu begründen, und den Beklagten insoweit die Führung des Gegenbeweises abverlangen würden, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere steht weder eine *Eichung der verwendeten Wärmemessgeräte* fest noch hat das Berufungsgericht nähere Feststellungen zur *Ordnungsmäßigkeit der Ablesungen* in

² aaO Rn. 11

den einzelnen Wohnungen getroffen oder sich sonst mit der Schlüssigkeit einer daran anknüpfenden Kostenverteilung innerhalb des gesamten Heizkreises befasst.³

Insofern war es *bereits im Ausgangspunkt verfehlt*, dass das Berufungsgericht von den Mietern verlangt hat, "objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte" (wie etwa bestehende Leitungsverluste) vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt. Es hätte sich jedenfalls im Grundsatz *bei sachgerechter Beurteilung der Beweislastverteilung* vielmehr von der Zuverlässigkeit und Korrektheit der von der Klägerin als Vermieterin vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung überzeugen sowie den dazu von der Vermieterin angetretenen Zeugen- und Sachverständigenbeweis erheben müssen.

b) Anspruch des Mieters auf Einsicht in Ablesebelege anderer Wohnungen der Abrechnungseinheit

Im vorliegenden Fall kam als Besonderheit hinzu, dass die Mieter eingewandt hatten, die Klägerin hätte ihnen jedenfalls die *Ablesebelege zu den Verbrauchseinheiten der anderen Wohnungen* vorlegen müssen. Diesen Einwand hat das Berufungsgericht zu Unrecht für unerheblich und deshalb zur Rechtfertigung des auch hierauf gestützten Klageabweisungsbegehrens der Mieter für nicht durchgreifend erachtet. Denn

eine vom Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 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.⁴

Darin „erschöpft sich“ die zu erteilende Abrechnung jedoch nicht. Vielmehr bestimmt § 259 Abs. 1 BGB darüber hinaus, dass Belege, soweit sie erteilt zu werden pflegen, vorzulegen sind. Dementsprechend *gehört es zur ordnungsgemäßen Abrechnung*, dass der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die *Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen* ermöglicht, *soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Betriebskostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist*. In diesem Zusammenhang kann der Mieter

auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts

³ Rn. 12

⁴ Rn. 15

hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer - wie im Streitfall - verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.⁵

Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts muss der Mieter insoweit auch *kein "besonderes Interesse" an der Belegeinsicht* in die Verbrauchswerte der anderen Mietwohnungen darlegen; *es genügt hierfür vielmehr bereits sein allgemeines Interesse, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren*, insbesondere etwa auch durch Nachfrage bei den in den Belegen genannten Dritten. Der Umstand, dass die in den Betriebskostenabrechnungen genannten Verbrauchswerte unstreitig in der Wohnung der Mieter abgelesen worden sind, steht ihrem Einsichtsrecht nicht entgegen.⁶

c) Eine wichtige Klarstellung: Verweigerung der Belegeinsicht und ihre Folgen - Zurückbehaltungsrecht, Leistung Zug-um-Zug (§ 274 Abs. 1 BGB) oder Abweisung der Klage?

Die Gründe des Urteils vom 7. Februar 2018 schließen mit einer wichtigen Klarstellung zu den materiellrechtlichen und prozessualen Konsequenzen der unberechtigten Verweigerung einer Belegeinsicht durch den Vermieter ab.

An seiner Rechtsprechung, dass bereits allein die *Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung die Fälligkeit eines sich hieraus ergebenden Nachforderungs- oder Guthabensaldos gemäß § 273 Abs. 1 BGB herbeiführt*, ohne dass es insoweit auf den Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist für den Mieter ankommt, hält der Senat ohne Einschränkung fest. Dasselbe gilt für das Zurückbehaltungsrecht des Mieters hinsichtlich einer Nachforderung des Vermieters (§ 273 Abs. 1 BGB), solange ihm der Vermieter keine Nachprüfung der Abrechnung ermöglicht.⁷ Offen geblieben war bisher aber die Frage, ob in einem solchen Fall die Versagung der Belegeinsicht lediglich zur Verurteilung des Mieters zur Leistung Zug um Zug gemäß § 274 Abs. 1 BGB beschränkt oder etwa zur Abweisung der Klage (als zur Zeit unbegründet) führt. In der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum wird zwar die Leistungspflicht des Mieters in einem solchen Fall einstimmig verneint, jedoch mit unterschiedlicher Begründung, und zwar entweder mit einem Hinausschieben der Fälligkeit (der Nachforderung) oder mit dem Einwand der unzulässigen, weil treuwidrigen Rechtsausübung (§ 242 BGB).

Der Senat schließt sich der letztgenannten Auffassung an, und zwar mit der schlichten, aber uneingeschränkt überzeugenden Begründung, dass eine Verurteilung des Mieters zur Bezahlung der Nachforderung Zug um Zug gegen Erteilung der Belegeinsicht sinnwidrig wäre:

⁵ Rn. 17 m.w.Nachw.

⁶ Rn. 18 ff

⁷ Rn. 25

Denn die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung anhand der Belege soll es dem Mieter gerade ermöglichen, etwaige Abrechnungsfehler aufzudecken und dadurch die ungerechtfertigte Inanspruchnahme aus einem sonst ganz oder teilweise ungeprüft bleibenden Abrechnungssaldo abzuwehren.⁸

d) *Das Ergebnis: Abweisung der Klage als derzeit unbegründet*

Solange der Vermieter dem Mieter die geschuldete Belegeinsicht verweigert, besteht deshalb keine Verpflichtung des Mieters, die geforderte Nachzahlung zu leisten (§ 242 BGB). Der Senat hat daher das Urteil des Berufungsgerichts aufgehoben und die Klage „als derzeit unbegründet“ abgewiesen.⁹ Eine Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht zur erneuten Verhandlung und Entscheidung (nach Belegeinsicht) erübrigt sich damit.

Anmerkungen:

Angesichts der kaum nachvollziehbaren Abrechnungswerte (an denen das Berufungsgericht aber keinen Anstoß genommen hat) handelt es sich zweifellos um einen besonderen, in der Praxis wohl eher seltenen Ausnahmefall. Dennoch hat der Senat das Verfahren zum Anlass für sehr grundsätzliche Bemerkungen genommen. Es wäre deshalb sehr zu wünschen gewesen, dass das Urteil in BGHZ veröffentlicht wird – was leider nicht vorgesehen ist. In dieser klaren und überzeugenden Darstellung hat der VIII. Senat sich bisher noch nicht zur Darlegungs- und Beweislast bei einer Betriebskostennachforderungsklage geäußert.

Im Übrigen: Für das Einsichtsrecht des Mieters kommt es *nicht* darauf an, ob die *Abrechnung plausibel oder* – wie hier – *absolut unplausibel* ist.

a) *Zu §§ 273, 274 BGB*

Mit der Aussage, dass der Mieter gemäß § 242 BGB die Bezahlung einer Betriebskostennachforderung verweigern kann, solange der Mieter ihm nicht die Einsicht in die einschlägigen Belege ermöglicht, präzisiert der Senat seine Rechtsprechung, wie sie beispielsweise dem Beschluss vom 22. November 2011¹⁰ zugrundeliegt und mit der er sich lediglich zum materiellrechtlichen Zurückbehaltungsrecht des Mieters gemäß § 273 BGB geäußert hat. Dass eine Verurteilung des Mieters zur Zahlung *Zug um Zug* (§ 274 Abs. 1 BGB) wenig Sinn macht, wenn und weil der Mieter durch die Belegeinsicht erst in die Lage versetzt wird, eine Betriebskostenabrechnung mit einem angemessenen Zeitaufwand zu überprüfen, liegt auf der Hand.

b) *Einsicht in die Belege anderer Mieter und Datenschutz*

⁸ Rn. 28

⁹ Rn. 29

¹⁰ VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276 = CuR 2012, 76 = Grundeigentum 2012, 825 = ZMR 2012, 542.

Bemerkenswert – und m.E. uneingeschränkt zutreffend – ist auch die weitere Klarstellung, dass der Mieter in einem derartigen Fall das Recht hat, auch *Einsicht in die Belege mit den Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer* hat. Im Zeitalter des ausgeprägten Datenschutzes ist dies alles andere als selbstverständlich. In der mündlichen Verhandlung wurde dieser Gesichtspunkt noch dahin konkretisiert, dass vor allem die Verbrauchsdaten von Wohnungen vergleichbarer Größe und mit einer vergleichbaren Bewohnerzahl relevant sind; dieser Hinweis findet sich in den Urteilsgründen nicht mehr. Er war zweifellos auch nicht als Einschränkung des Belegeinsichtsrechts des Mieters zu verstehen.

Dass in den Belegen die Namen der Nutzer entweder nicht enthalten sein dürfen oder zumindest zu schwärzen sind, liegt auf der Hand. Davon abgesehen besteht 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 auch zu diesem Punkt etwaige Zweifel durch eine kurze Klarstellung ausgeräumt hätte.