

## **Abrechnung von Betriebskosten: Belegeinsicht durch den Mieter – die Fortsetzung**

BGH, Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 250/17<sup>1</sup>

In seiner Entscheidung vom 7. Februar 2018<sup>2</sup> hat der VIII. Senat wichtige Grundsätze zur Darlegungs- und Beweislast des Vermieters und insbesondere auch zur Belegeinsicht durch den Mieter bei der Betriebskostenabrechnung, konkret: bei der Heizkostenabrechnung aufgestellt. Das Urteil ist hier bereits im vergangenen Jahr eingehend besprochen worden. Auf die damaligen Ausführungen kann verwiesen werden.

Die Leitsätze lauten:

*1. Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.*

*2. Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.*

An dieses Urteil knüpft der BGH in einer ganz aktuellen Entscheidung vom 10. April 2019 an.

### Der Fall:

Es geht hier um eine etwas außergewöhnliche Heizkostenabrechnung, und zwar zwischen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG, Klägerin) und der Eigentümerin eines benachbarten, gewerblich genutzten Grundstücks (Beklagte). Die Versorgung der beiden Anwesen mit Heizwärme erfolgt durch eine auf dem Grundstück der WEG befindliche Heizanlage. Über die Kosten erteilt die WEG der Beklagten jeweils eine Jahresabrechnung, wobei die Betriebskosten zu 50% als Grundgebühr nach dem Flächenanteil und zu 50 % nach Verbrauch (Wärmemesser) abgerechnet werden. Außerdem verlangt sie Vorauszahlungen, die sie auf der Grundlage der jeweiligen Jahresabrechnungen berechnet.

Ab November 2012 leistete die Beklagte keine Vorauszahlungen mehr. Den ihrer Auffassung nach dadurch entstandenen Rückstand in Höhe von rd. 35.400 € macht die WEG mit ihrer Klage geltend. Das Landgericht hat die Klage insgesamt als unbegründet abgewiesen, das OLG hat ihr weitgehend stattgegeben und die Beklagte zur Zahlung von 30.781,37 € Zug um

---

<sup>1</sup> bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 14. Juni 2019)

<sup>2</sup> VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577 = NJW 2018, 1599 = WuM 2018, 288 = NZM 2018, 458 = DWW 2018, 214 = ZMR 2018, 573. Eine Veröffentlichung in der Amtlichen Sammlung BGHZ ist leider nicht vorgesehen.

Zug gegen Gewährung von Einsicht in die Belege zu den Abrechnungspositionen und der Pflege der Außenanlagen verurteilt.

#### Die Entscheidung:

Auf die nach der erfolgreichen Nichtzulassungsbeschwerde eingelegte Revision der Beklagten hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das OLG zurückverwiesen; die Revision der WEG hat er insgesamt zurückgewiesen.

Für das Mietrecht ist die Entscheidung insoweit relevant, als sie den Ausspruch des OLG über die Zahlungspflicht der Beklagten Zug um Zug gegen Gewährung von Einsicht in die Belege zu den Abrechnungspositionen der Heizkosten und der Pflege der Außenanlagen betrifft. Zu diesem rechtlichen Aspekt hatte der VIII. Senat bereits am 7. Februar 2018 eine grundsätzliche und sehr praxisrelevante Entscheidung getroffen.<sup>3</sup> An dieses Urteil knüpft er nun an und führt die damaligen Erwägungen und Grundsätze fort.

#### (1) *Sinn und Zweck der Belegeinsicht*

Bei seiner Entscheidung, dass die Beklagte zur Bezahlung der Klageforderung Zug um Zug gegen Gewährung von Einsicht in die genannten Abrechnungsbelege verpflichtet ist, hat das OLG rechtsfehlerhaft übersehen, dass

*es dem Sinn der Überprüfung von Abrechnungen widerspricht, einen Schuldner, der eine Abrechnung erst noch nachprüfen will, sogleich zur Zahlung des ungeprüften Betrages zu verurteilen, der nach Erhalt der Zug um Zug zu erteilenden Belegeinsicht dann auch so im titulierten Umfang zu erbringen wäre. Eine dem Schuldner – wie hier der Klägerin – bisher nicht gewährte Belegeinsicht hat vielmehr zur Folge, dass die Zahlungsklage insoweit als derzeit unbegründet abzuweisen.<sup>4</sup>*

Dieser Grundsatz war schon bisher in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und im Schrifttum für das Mietrecht einhellig anerkannt.<sup>5</sup> Der VIII. Senat hat sich dieser Ansicht in dem erwähnten Urteil vom 7. Februar 2018 angeschlossen und zur Begründung darauf hingewiesen, dass

*der Vermieter durch die Verweigerung der Belegeinsicht dem Mieter in vertragsverletzender Weise dessen Recht auf eine vorgreifliche Überprüfung der Abrechnung verhindert, so dass sich sein gleichwohl erhobenes Zahlungsverlangen als eine gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßende unzulässige Rechtsausübung darstellt.<sup>6</sup>*

---

<sup>3</sup> VIII ZR 189/17 (s. oben Fn. 2)

<sup>4</sup> Rn. 20

<sup>5</sup> Rn. 35 m.w.Nachw.

<sup>6</sup> Rn. 26 unter Bezugnahme auf das Urteil vom 7. Februar 2018 aaO, dort Rn. 26 ff

Denn es wäre „sinnwidrig“, wie der Senat bereits im Jahr 2018 ausgeführt hat, einen Schuldner, der eine Abrechnung erst noch nachprüfen will, zur Zahlung des geforderten Betrages sogleich nach Erhalt der – noch ungeprüften – Belege zu verurteilen. Die Möglichkeit einer unmittelbaren Belegkontrolle durch den Beklagten und ggf. die ungerechtfertigte Inanspruchnahme „wirkungsvoll“ abzuwehren, liefe dadurch ersichtlich ins Leere.

Diese für das Wohnraummietrecht entwickelten Grundsätze müssen auch sonst in vergleichbaren Fällen gelten.

### *(2) Zeitpunkt der Belegeinsicht*

Im jetzt entschiedenen Fall hatte die Beklagte bei einem Gespräch vor Prozessbeginn die ihr angebotene Möglichkeit der Einsicht in die Belege nicht wahrgenommen. Unter diesen Umständen könnte man erwägen, dass sich der Schuldner widersprüchlich und damit treuwidrig verhält, wenn er nunmehr – erst im Prozess – der Klageforderung den Einwand der Belegeinsicht entgegenhält. Diese Bedenken teilt der Senat nicht. Grundsätzlich muss es dem Rechnungsempfänger überlassen bleiben, zu welchem Zeitpunkt er die Belegeinsicht verlangt. Denn

*die der Überprüfung einer Abrechnung auf ihre inhaltliche Richtigkeit dienende Einsicht in die Unterlagen bedarf regelmäßig einer Vorbereitung zu den etwa in Betracht kommenden Fehlerquellen, um gezielt die jeweiligen Belege und Unterlagen zu kontrollieren. Dies gilt insbesondere bei (wie hier) komplexen Abrechnungen mit entsprechend umfangreichen Unterlagen. Hinzu kommt, dass sich die (rechtliche) Notwendigkeit einer Einsichtnahme für den Rechnungsempfänger auch erst im Laufe einer Auseinandersetzung über die Abrechnung herausstellen kann.<sup>7</sup>*

Demgegenüber hat der Rechnungssteller, wie der Senat weiter klarstellt, *kein berechtigtes Interesse* daran, dass die Belegeinsicht möglichst frühzeitig erfolgt, zumal sie für ihn keinen nennenswerten Aufwand verursacht.

### *(3) Ergebnis: Anweisung der Klage als derzeit unbegründet*

Auch im vorliegenden Fall kommt der Senat konsequent zu dem Ergebnis, dass die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen und ihr nicht lediglich mit der Einschränkung einer Zugum-Zug-Verurteilung stattzugeben ist.

### Leitsatz:

*Ein Eigentümer eines Hausgrundstücks, der von dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks aufgrund vertraglicher Vereinbarung Heizenergie aus einer dort betriebenen, gemeinsam genutzten Heizungsanlage bezieht, ist zur Leistung eines Nachzahlungsbetrags, der sich aus der von dem Eigentümer des Nachbargrundstücks er-*

---

<sup>7</sup> Rn. 44

*stellten Jahresabrechnung ergibt, nicht verpflichtet, solange und soweit letzterer einem Verlangen nach Einsichtnahme in die der Jahresabrechnung zugrunde liegenden Belege nicht nachgekommen ist. Eine von dem Rechnungsteller gleichwohl erhobene Klage auf Zahlung des Nachzahlungsbetrags ist als derzeit unbegründet abzuweisen (Bestätigung und Fortentwicklung des Senatsurteils vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17...).*

#### Anmerkungen:

##### *(1) Wichtig: Die Ergänzung zum Zeitpunkt des Einwands der Belegeinsicht*

Bemerkenswert ist das Urteil vom 10. April 2019 vor allem deshalb, weil es die – für die höchstrichterliche Rechtsprechung neuen – Grundsätze zu den prozessualen Konsequenzen eines Belegeinsichtsrechts des Schuldners in vollem Umfang bestätigt und bekräftigt. Fast noch wichtiger ist aber die weitere Klarstellung, dass die Geltendmachung des Belegeinsichtsrechts grundsätzlich an keine Frist gebunden ist, vielmehr sogar noch im Prozess erstmals gefordert werden kann, und auch dann mit der Folge der *Abweisung der Klage als derzeit unbegründet*. Dem Rechnungssteller/Gläubiger entsteht dadurch kein bleibender Nachteil, weil er durch die Rechtskraft eines solchen Urteils nicht gehindert ist, seine Forderung – evtl. in einem den Einwänden des Schuldners „angepasstem“ Umfang – erneut gerichtlich geltend zu machen.

##### *(2) Einsicht in die Belege anderer Mieter und Datenschutz*

Bemerkenswert – und m.E. uneingeschränkt zutreffend – ist auch die weitere Klarstellung in der Entscheidung vom 7. Februar 2018, dass der Mieter in einem derartigen Fall das Recht hat, auch *Einsicht in die Belege mit den Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer* zu nehmen. Im Zeitalter des ausgeprägten Datenschutzes ist dies alles andere als selbstverständlich. In der mündlichen Verhandlung vom 7. Februar 2018 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 bestehen 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 am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen 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.

In der mietrechtlichen Diskussion ist diese Frage m.E. noch nicht abschließend entschieden. Persönlich halte ich die Erstellung einer *anonymisierten Liste sämtlicher Wohnungen der Abrechnungseinheit mit den notwendigen Daten (Wohnfläche, Verbrauch, abgerechnete Kosten; evtl. Zahl der Bewohner)* für ausreichend; diese Liste könnte sodann den Interessenten zur Verfügung gestellt werden, ohne dass die datenschutzrechtlichen Belange anderer Mieter beeinträchtigt wären.

Bei verschiedenen Veranstaltungen wurden seitens der Praktiker gegen diesen Vorschlag keine Einwände vorgebracht.