

Betriebskostenabrechnung: Belegeinsicht des Mieters in Zahlungsbelege des Vermieters - eine wichtige Klarstellung

BGH, Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 118/19¹

Im Komplex Betriebskostenabrechnung hat sich in der Rechtsprechung der Instanzgerichte in den letzten Jahren die Frage der Belegeinsicht durch den Mieter geradezu als ein Schwerpunkt herauskristallisiert. Der VIII. Senat des BGH hat sich in den vergangenen Jahren immer wieder mit diesem Thema befasst, allerdings ging es dabei ausschließlich um die Einsichtnahme in die eigentlichen Abrechnungsbelege, etwa die Rechnungen für Strom-, Wasser- oder Wärmelieferungen, Versicherungen oder ähnliche Leistungen, oder um die Frage, ob der Mieter die Übersendung von Belegen verlangen kann. Ob der Mieter darüber hinaus auch einen Anspruch auf die Einsicht in die *Zahlungsbelege des Vermieters* hat, konnte der BGH bislang nicht klären, weil ein einschlägiger Fall bei ihm nicht „gelandet“ war. Diese Lücke hat der VIII. Senat nun mit dem Urteil vom 9. Dezember 2020 geschlossen, und man kann ohne Übertreibung von einer (kleinen) Grundsatzentscheidung sprechen.

Der Fall:

Es geht um die Betriebskostenabrechnung für eine Wohnung in Berlin. Mit der Abrechnung für das Jahr 2013 machte die Vermieterin eine Nachforderung in Höhe von 1.262,35 € geltend. Auf Verlangen des Mieters gewährte sie ihm die Einsicht in die zugrundeliegenden Rechnungsbelege, die Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie jedoch ab. Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterin dennoch fast vollständig - in Höhe von 1.195,19 € - stattgegeben.

Auf die Berufung des Mieters hat das Landgericht die Klage in vollem Umfang als „derzeit“ unbegründet abgewiesen.² Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, es sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Mieter die Einsicht in vorhandene Zahlungsbelege versagt werden solle. Als Grund für die Einsichtnahme reiche sein (allgemeines) Interesse an der Überprüfung aus, ob der Vermieter die in der Abrechnung ausgewiesenen Beträge auch tatsächlich in voller Höhe, also ohne Abzüge o.ä. beglichen habe. Geradezu zwingend müsse dies gelten, wenn der Vermieter nach dem sog. Abflussprinzip abrechne.

Die Entscheidung

Der BGH hat die vom Landgericht zugelassene Revision der Vermieterin zurückgewiesen.

1) *Leistungsverweigerungsrecht des Mieters bei Ablehnung der Belegeinsicht*

Einleitend bestätigt der Senat den in einem Urteil vom 7. Februar 2018 dargelegten Grundsatz, dass

¹ NZM 2021, 31; Grundeigentum 2021, 113; DWW 2021, 14; WuM 2021, 104; NJW 2021, 693 (Stand 8. März 2021)

² Urteil vom 13. Februar 2019 - 65 S 196/18, Grundeigentum 2019, 732; ZMR 2019, 492; WuM 2019, 377

dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zusteht, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.³

In dieselbe Richtung geht das - ebenfalls zitierte - Urteil vom 10. April 2019⁴, das die Nachforderung des Betreibers einer Heizungsanlage für die an den Grundstücksnachbarn gelieferte Heizwärme betraf.

2) Zahlungsbelege sind „einsehbare“ Abrechnungsunterlagen

Ohne dogmatische Umwege stellt der Senat sodann klar, dass zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, *neben den Rechnungen auch die entsprechenden Zahlungsbelege* gehören, weil sie dem Mieter die Überprüfung der betreffenden Beträge ermöglichen. Hierfür genügt das *allgemeine Interesse einer Kontrolle des abrechnungspflichtigen Vermieters*. Dies gilt - eine weitere wichtige Klarstellung - unabhängig davon, ob und inwieweit der Vermieter nach dem Abflussprinzip⁵ oder nach dem Leistungsprinzip⁶ abrechnet.⁷

Den Einwand des Vermieters, der Mieter könne etwaige Kürzungen oder Nachlässe an den „pflichtgemäß“ auf dem Rechnungsbeleg angebrachten Vermerken erkennen, im Übrigen könnten Belege ohnehin manipuliert seien, lässt der Senat nicht gelten: mit „derartigen Spekulationen“ könne das Kontrollinteresse des Mieters nicht verneint werden - eher im Gegenteil⁸

3) Wichtig: Belegeinsicht unabhängig von der Abrechnungsmethode des Vermieters (Leistungsprinzip/Abflussprinzip)

Schließlich steht auch der Umstand, dass der Vermieter, wenn er nach dem *Leistungsprinzip* abrechnet, die im Abrechnungszeitraum erbrachten Leistungen *unabhängig von seinen betreffenden Zahlungen abrechnen kann*, einer Einsicht des Mieters in die Zahlungsbelege nicht entgegen. Auch dann erstreckt sich das allgemeine Kontrollinteresse des Mieters auf den Umfang der Zahlungen des Vermieters, ggf. auch durch entsprechende Nachfragen oder Einwendungen, zumal „im normalen Geschäftsgang“ die (berechtigten) Rechnungsbeiträge inzwischen bezahlt sein dürften.⁹

³ Rn. 12; Urteil vom 7. Februar 2018 - 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573

⁴ VIII ZR 250/17, Grundeigentum 2019, 727; NZM 2019, 620; NJW-RR 2019, 977; WuM 2019, 373; CuR 2019, 45, dort Rn. 36 ff

⁵ also nach seinen erbrachten Zahlungen, s. dazu Rn. 17

⁶ entsprechend den für den Mieter erbrachten Leistungen

⁷ Rn. 13, 14 unter Bezugnahme auf die Senatsurteile vom 7. Februar 2018 aaO, Rn. 18, und vom 7. Februar 2008 - VIII ZR 40/07, NJW 2008, 1300, Rn. 16 ff

⁸ Rn. 15

⁹ Rn. 16

Geradezu „zwingend“ ist der Mieter auf die Einsicht in die Zahlungsbelege angewiesen, wenn der Vermieter nach dem *Abflussprinzip* abrechnet, weil es dann auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich geleisteten Zahlungen ankommt.¹⁰

Leitsatz¹¹

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

Anmerkungen

1) Vorweg: *Leistungsprinzip und Abflussprinzip - eine Definition*

Auf die mehrfach verwendeten Begriffe „Leistungsprinzip“ und „Abflussprinzip“ geht der Senat in der Entscheidung nicht näher ein, weil er offensichtlich als selbstverständlich voraussetzt, dass diese Begriffe dem Leser vertraut sind. Nur vorsorglich soll deshalb an dieser Stelle auf die Definitionen hingewiesen werden, die in dem vom Senat zitierten¹² Urteil vom 20. Februar 2008¹³ enthalten sind:

Nach dem *Leistungsprinzip* sind diejenigen Betriebskosten abzurechnen, die für den jeweiligen Abrechnungszeitraum angefallen sind, und zwar auch dann, wenn sie dem Vermieter erst im Folgejahr in Rechnung gestellt worden sind.¹⁴

Nach dem *Abflussprinzip* kann der Vermieter alle Kosten, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet worden ist, in die Abrechnung einstellen. In jenem Fall waren dem Vermieter im Jahr 2004 die Wasserkosten für 2003 berechnet worden, er hatte sie demgemäß auch erst im Jahr 2004 bezahlt und in die Betriebskostenabrechnung eingestellt.¹⁵ Dies hat der Senat - mit eingehender Begründung - gebilligt.¹⁶

Etwas anders formuliert kann man die beiden Begriffe auch folgendermaßen umschreiben: Beim *Leistungsprinzip* ist für die Abrechnung *maßgebend der Zeitraum, in dem der Vermieter eine bestimmte betriebskostenrelevante Leistung i.S.d. § 2 BetrKV (persönlich oder durch einen Dritten) für den Mieter erbracht hat*. Auf das Datum der zugrundeliegenden Rechnung des Vermieters oder des Dritten oder den Zeitpunkt der Bezahlung dieser Rechnung kommt es nicht an.

Für das *Abflussprinzip* definiert sich der Begriff schon durch seinen schlichten Wortlaut: Hier entscheidet der Zeitpunkt, in dem *der Betrag der Kosten für eine betriebskostenrelevante*

¹⁰ Rn. 17

¹¹ Das Zitat „BGB § 295 Abs. 1...“ in der Überschrift ist ein offensichtliches Schreibversehen.

¹² Rn. 14

¹³ VIII ZR 49/07, NZM 2008, 277; WuM 2008, 223; Grundeigentum 2008, 471; NJW 2008, 1300; DWW 2008, 143; ZMR 2008, 444; ebenso ein weiteres Urteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07, WuM 2008, 285; Grundeigentum 2008, 662; NZM 2008, 403; NJW 2008, 1801; ZMR 2008, 691, Rn. 10 ff

¹⁴ aaO Rn. 15

¹⁵ aaO Rn. 16

¹⁶ aaO Rn. 18 ff

Leistung durch die Bezahlung der zugrundeliegenden Rechnungen eines Dritten, des Lohns des Hausmeisters (§ 2 Nr. 14 BetrKV) oder eines Steuerbescheids (§ 2 Nr. 1 BetrKV) aus dem Vermögen des Vermieters tatsächlich *abgeflossen* ist. Dass in diesem Fall der Mieter ein nachvollziehbares *Interesse an der Einsicht in die betreffenden „tatbestandsmäßigen“ Zahlungsbelege* hat, liegt auf der Hand.

2) Der Kern des Urteils: Einsicht des Mieters in die Zahlungsbelege - ein neuer Aspekt

Die Frage, ob der Mieter bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung neben den eigentlichen Abrechnungsunterlagen auch die Vorlage und Einsichtnahme in die Zahlungsbelege des Vermieters verlangen kann, ist bislang in der Rechtsprechung der Instanzgerichte nur vereinzelt erwähnt, aber nicht problematisiert worden. In der Kommentarliteratur findet sich eine einschlägige Anmerkung, auch dort jedoch ohne Vertiefung des Problems (*Lützenkirchen* in: Erman, BGB, 16. Aufl. 2020, § 556 BGB, Rn. 240). Das verwundert etwas, denn bei den Zahlungsbelegen handelt es sich in aller Regel um die von der Bank des Vermieters erstellten Kontoauszüge, aus denen auch *andere Zahlungsvorgänge* ersichtlich sind; dann ist zweifellos auch der *Datenschutz berührt*.

Unabhängig von diesen Überlegungen war es „*überfällig*“, dass diese Frage nun mit dem Urteil vom 9. Dezember 2020 *höchstrichterlich geklärt* worden ist. Die Begründung - frei von jeglichem dogmatischen „Ballast“ - überzeugt in jeder Hinsicht. Für die Praxis wichtig ist insbesondere auch der klarstellende Hinweis des Senats, dass es für den Anspruch des Mieters auf Einsichtnahme in die Zahlungsbelege *nicht darauf ankommt, ob der Vermieter die Betriebskosten nach dem Leistungsprinzip oder nach Abflussprinzip abrechnet*, bei letzterem allerdings Zahlungsbelege eine besondere Bedeutung für die Möglichkeit einer zuverlässigen Überprüfung der Abrechnung haben.

3) Das Ergebnis: Einsicht verweigert - Anweisung der Klage als derzeit unbegründet

Auch im vorliegenden Fall kommt der Senat konsequent zu dem Ergebnis, dass die Klage *als derzeit unbegründet abzuweisen* ist.¹⁷ Seine frühere Auffassung, dass der Mieter zur Zahlung der jeweiligen Klageforderung Zug-um-Zug gegen Gewährung der Einsicht in die Belege zu verurteilen sei, hat der Senat aufgegeben.

Auswirkungen für die Praxis

Für die Praxis verbleiben nach dieser Entscheidung hinsichtlich des Umfangs der Belegeinsicht durch den Mieter keine Zweifel mehr. Für den Vermieter empfiehlt es sich - schon im eigenen Interesse und zur Vermeidung der Verzögerung einer Nachzahlung (§ 242 BGB) - dem Mieter die gewünschten Belege einschließlich der Zahlungsbelege zur Einsicht vorzulegen.

¹⁷ Rn. 11; grundsätzlich hierzu Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 250/17 aaO (oben Fn. 4), Rn. 33 ff

1) *Belegeinsicht vor Ort oder durch Übersendung von Kopien?*

Die weiteren in diesem Zusammenhang auftauchenden Fragen - insbesondere *Vorlage von Originalen oder Kopien, Ort und Zeitpunkt der Einsichtnahme*¹⁸ - sind ebenfalls durch die Rechtsprechung des BGH geklärt.

Der Mieter preisfreien Wohnraums hat *grundsätzlich keinen Anspruch* gegen den Vermieter *auf Überlassung von Fotokopien* der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.¹⁹ Etwas Anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters - z.B. wegen der großen Entfernung - nicht zugemutet werden kann (Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB).²⁰

2) *Eine offene Frage: Einsicht in die Belege anderer Mieter und Datenschutz?*

Bedenken bestehen allerdings gegen die Auffassung des Senats, der Mieter könne auch Einsicht in die *Abrechnungsdaten anderer Mieter* der betreffenden Abrechnungseinheit nehmen. In einem Urteil vom 7. Februar 2018²¹ hat er zunächst den allgemeinen Grundsatz bestätigt, dass der Vermieter dem Mieter auf dessen Verlangen 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

hinsichtlich der Heizkosten 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 plausibel sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen.²² Der Mieter muss 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 (!)*. Im Zeitalter des ausgeprägten Datenschutzes ist dies alles andere als naheliegend.

Dass in den Belegen *die Namen der anderen Nutzer entweder nicht enthalten sein dürfen oder zumindest zu schwärzen sind*, halte ich allerdings für selbstverständlich. Davon abge-

¹⁸ dazu Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 250/17, Grundeigentum 2019, 727; WuM 2019, 373; NJW-RR 2019, 922; NZM 2019, 620

¹⁹ Urteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200; Grundeigentum 2006, 502; NJW 2006, 1419; NZM 2006, 340; ZMR 2006, 358; DWW 2006, 279, Rn. 21 ff

²⁰ Beschlüsse vom 19. Januar 2010 - VIII ZR 80/09 und 83/09, WuM 2010, 296; Grundeigentum 2010, 761; näher hierzu *Beyer*, WuM 2011, 399

²¹ VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573.

²² Urteil vom 7. Februar 2018 aaO., Rn. 17 m.w.Nachw.

sehen bestehen jedoch keine datenschutzrechtlichen Bedenken gegen das vom Senat geforderte uneingeschränkte Belegeinsichtsrecht des Mieters, 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.

Vorschlag: Anonymisierte Abrechnungsliste

Wenn einerseits der einzelne Mieter einen Anspruch auf Kenntnis der Verbrauchsdaten und der abgerechneten Heizkosten anderer Nutzer hat, andererseits aber der Datenschutz soweit wie möglich gewahrt werden soll, bietet sich m.E. die Erstellung einer *anonymisierten Liste* an, die für sämtliche Wohnungen der Abrechnungseinheit

- *die Verbrauchsdaten,*
- *die abgerechneten Kosten,*
- *die Größe (Wohnfläche) und*
- *evtl. auch die Zahl der Zimmer*

enthält. Damit stehen dem einzelnen Mieter sämtliche relevanten Daten zur Verfügung, der Datenschutz, also die Vermeidung einer namentlichen/persönlichen Identifizierung der Mieter der anderen Wohnungen, bleibt gewahrt. EDV-mäßige Schwierigkeiten dürfte es bei dem heutigen Stand der elektronischen Datenverarbeitung nicht geben.²³

²³ Bei der Diskussion dieses Vorschlages auf verschiedenen Mietrechtsveranstaltungen seit Ende 2018 wurden von den Teilnehmern keine Bedenken gegen diese Lösung vorgebracht.