

Betriebskostenabrechnung: Belegeinsicht des Mieters – Grundsätze und Grenzen; Wirtschaftlichkeitsgebot.

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 102/21¹

Seit einiger Zeit beschäftigt ein Thema, das vorher eher sporadisch beim BGH landete, den VIII. Senat mit einer gewissen Regelmäßigkeit: Die Einsicht des Mieters in Belege, die Aufschluss über bestimmte Positionen einer Betriebskostenabrechnung geben sollen. Während die vorangegangenen Entscheidungen konkrete Einzelfragen betrafen – etwa die Einsicht in Verbrauchsbelege anderer Wohnungen einer Abrechnungseinheit² oder in Zahlungsbelege des Vermieters³ – befassen sich die beiden aktuellen Urteile vom 27. Oktober 2021⁴ in einer sehr umfassenden und grundsätzlichen Art und Weise mit dem Belegeinsichtsrecht des Mieters. Die Begründung überzeugt – mit einer kleinen Ausnahme⁵ – bis in die Details der Belegeinsicht und Einzelfragen des Wirtschaftlichkeitsgebots, der Abrechnungen eines Subunternehmers oder der Durchführung der Belegeinsicht beim Vermieter, durch Übersendung von Kopien oder auf elektronischem Weg.

Der Fall:

Die Mieter haben eine in Dresden gelegene Wohnung gemietet, die zu einem Komplex von insgesamt 48 Wohnungen gehört. Sie verlangen *Einsicht in die Belege für die Position Hausreinigung der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017*, die für die Wohnung der Mieter einen Betrag von 108,68 € ausweist. Mit der Durchführung der Reinigung hat die Vermieterin eine Schwestergesellschaft, die V. Service GmbH (im Folgenden: V. GmbH), beauftragt, die wiederum Subunternehmer einsetzte.

Im Laufe des Verfahrens hat die Vermieterin den Mietern einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der V. GmbH vom 1. Dezember 2016 mit zwei Nachträgen vom 22. Dezember 2016 und 27. November 2017, *eine Zusammenstellung der Kosten im Abrechnungszeitraum sowie die zugehörigen Rechnungen, Tätigkeitsnachweise und Leistungsverzeichnisse der V. GmbH vorgelegt*.

Nach § 2 Nr. 1 Abs.1 des Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Vermieterin der V. GmbH *„sämtliche Kosten“ zu erstatten*, die für die Erfüllung der Aufgaben im Kalenderjahr entstehen. Diese Regelung wurde in dem Nachtrag 1 (vom 22. Dezember 2016) dahin geändert, dass die

¹ WuM 2021, 730 (Stand 30. Dezember 2021)

² Urteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573

³ 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19; NZM 2021, 31; Grundeigentum 2021, 113; DWW 2021, 14; WuM 2021, 104; NJW 2021, 693

⁴ außer der hier besprochenen Entscheidung das Urteil in der Sache VIII ZR 114/21, bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 21. Dezember 2021)

⁵ s. dazu Ziff. 3) der Anmerkungen

V. GmbH ab dem 1. Januar 2017 „die Kosten gemäß anliegender Preisliste (...) in Rechnung“ stellt.

Die Mieter halten die ihnen überlassenen Belege für nicht ausreichend und haben deshalb auch die Vorlage der Rechnungen und Leistungsverzeichnisse aus dem Verhältnis der V. GmbH mit den Subunternehmern sowie die entsprechenden detaillierten Leistungsbeschreibungen für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2017 verlangt.

Das Amtsgericht hat die Klage der Mieter abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Vermieterin verurteilt, den Mietern Einsicht in die die Subunternehmer betreffenden Rechnungen und Leistungsverzeichnisse sowie die ab dem 1. Januar 2017 geltenden detaillierten Leistungsbeschreibungen zu gewähren und die Belege in Kopie oder elektronischer Form gegen Auslagerstattung zu überlassen. Es ist davon ausgegangen, dass das Einsichtsrecht der Mieter sich auf alle Unterlagen der Position Hausreinigung erstrecke, auch auf Verträge des Vermieters mit Dritten sowie die Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für die von der V. GmbH beauftragten Subunternehmer, die konkrete Vergütung, die konkreten abgerechneten Leistungen und die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes im Hinblick auf die Einschaltung einer Schwestergesellschaft der Vermieterin.

Die Entscheidung:

Der BGH differenziert zwischen dem *Zeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2017*, für den die Vermieterin mit der V. GmbH eine *bestimmte Vergütung* vereinbart hat, und der (vorangegangenen) Zeit vom *1. Oktober bis 31. Dezember 2016*, für die lediglich die *Erstattung der bei der V. GmbH angefallenen Kosten* ausgemacht war. Nur hinsichtlich dieses Zeitabschnittes können die Mieter noch eine Belegeinsicht verlangen, und zwar in die Rechnungen, die die Subunternehmer der V. GmbH gestellt haben.⁶

1) *Abrechnungspflicht des Vermieters; Belegeinsicht des Mieters – Grundsätze*

Der Senat beginnt mit einigen – nicht neuen, aber sehr grundsätzlichen – Aussagen zur Betriebskostenabrechnung: Sie muss den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 1 BGB entsprechen, also eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der ... 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.⁷

Dazu gehört die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen einschließlich der Verträge des Vermieters mit Dritten, ...soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist (...). Der Darlegung

⁶ Rn. 15

⁷ Rn. 16 m.w.Nachw. In diesem Zusammenhang ist erneut der Hinweis veranlasst, dass *der Begriff „Nebenkosten“ für den Bereich der Wohnraummiete verfehlt ist* (anders bei der Gewerberaummieta)

eines besonderen Interesses bedarf es hierbei nicht. Es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.⁸ Das Einsichtsrecht erstreckt sich auch auf *Vergütungsregelungen und Rechnungen Dritter, die der Vermieter mit betriebskostenrelevanten Leistungen beauftragt hat*, weil nur dadurch eine Überprüfung der entsprechenden Positionen der Betriebskostenabrechnung möglich ist. Dies gilt jedoch grundsätzlich *nicht für Unterlagen, die das Verhältnis des Dritten zu einem Subunternehmer betreffen*, solche Belege sind für die Prüfung jedenfalls dann nicht relevant, wenn der Vermieter mit dem (unmittelbar tätigen) Dritten eine Vergütung vereinbart hat oder diese als vereinbart gilt (§ 612 BGB) und die betreffenden Beträge in die Betriebskostenabrechnung eingestellt hat.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn der Vermieter mit dem Dritten lediglich eine Kostenerstattung vereinbart hat, denn in diesem Fall ist die Abrechnung für den Mieter nur dann (zuverlässig) nachvollziehbar, wenn er die Kosten kennt, die dem Dritten auf Grund der Einschaltung eines Subunternehmers entstanden sind und die er dem Vermieter gegenüber abgerechnet hat.⁹

2) *Ergebnis: Anspruch des Mieters auf Belegeinsicht war vorprozessual bereits erfüllt; insbesondere: keine Einsicht in die Subunternehmer-Belege bei Abrechnung der Reinigungskosten nach der Preisliste der V. GmbH ab 1. Januar 2017*

Soweit nach diesen Grundsätzen die Mieter Einsicht in die *das Verhältnis der Vermieterin zu der V. GmbH unmittelbar betreffenden Belege* der Betriebskostenabrechnung verlangen konnten, ist der Vermieter dem bereits vorprozessual nachgekommen. Bei den Belegen, die die Abrechnungen der von der V. GmbH hinzugezogenen Subunternehmer betreffen, ist zu unterscheiden: Für den *Zeitraum ab dem 1. Januar 2017*, für den die Vermieterin und die V. GmbH eine „eigenständige“ *Vergütung nach der Preisliste der V. GmbH* vereinbart hatten, sind (allein) diese Beträge *maßgebend für diese Betriebskostenabrechnung*; eines Rückgriffs auf die Rechnung, die die Subunternehmer der V. GmbH gestellt haben, bedarf es für die Überprüfung der Abrechnung nicht. Diesen Gesichtspunkt hat der Senat ausführlich und gut nachvollziehbar dargestellt.¹⁰

a) *Kosten der Hausreinigung sind nachvollziehbar geregelt und abgerechnet*

Die maßgebende Vergütung ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts konkret und nachvollziehbar geregelt, und zwar in einem Nachtrag vom 27. November 2017 zu dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. Dezember 2016 rückwirkend ab dem 1. Januar 2017. Grundlage für die Abrechnung ist die Zahl der Wohnungen, der Angabe einer Fläche bedurfte es nicht. Dementsprechend ist in der Betriebskostenabrechnung vom 25. Juli 2018 für eine

⁸ Rn. 17, 18 m.w.Nachw.

⁹ Rn. 19, 20

¹⁰ Rn. 24 - 28

aus vier Häusern bestehende Abrechnungseinheit (mit 48 Wohnungen) ein Betrag von 5.216,72 € eingestellt, der der Summe der einzelnen Rechnungen der V. GmbH entspricht und für die Wohnung der Mieter den konkreten Betrag von 108,68 € ergibt.¹¹

b) *Keine Einsicht in die Subunternehmer-Belege zur Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots*

Bei der Erörterung des Wirtschaftlichkeitsgebots als möglicher Grund für eine Belegeinsicht des Mieters greift der Senat zunächst auf seine Rechtsprechung zurück; danach ist der *Vermieter verpflichtet, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden „Nebenkosten“ haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.*¹² Um die Einhaltung dieses Gebots zu überprüfen, ist es *den Mietern möglich und zumutbar, die für die Hausreinigung in Rechnung gestellten Beträge mit den Preisen anderer Anbieter von Hausreinigungsarbeiten zu vergleichen.*

Die Kenntnis der Leistungsverzeichnisse, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen aus dem Verhältnis der V. GmbH zu ihren Subunternehmern ist für einen solchen Vergleich nicht notwendig, weil nicht diese Daten, „sondern *allein die im Verhältnis der Vermieterin zu der von ihr beauftragten Dienstleisterin für die Überprüfung der Marktüblichkeit entscheidend sind.*“¹³ Davon abgesehen haben die Mieter bereits alle Unterlagen erhalten, um einen angeblichen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu überprüfen.

Wegen des allein maßgebenden „objektiven“ Maßstabs des Wirtschaftlichkeitsgebots kommt es auch nicht auf eine etwaige „Gewinnmarge“ an, die die V. GmbH möglicherweise aus der Einschaltung eines Subunternehmers erzielt. Etwas anderes gilt im vorliegenden Fall auch nicht etwa deshalb, weil die Vermieterin und die V. GmbH „Schwestergesellschaften“ innerhalb eines Konzerns sind.¹⁴

Als zusätzliches – und überzeugendes – Argument für die rechtliche Unbedenklichkeit der Einschaltung einer „Schwestergesellschaft“ verweist der Senat auf die Bestimmung des § 1 Abs.1 Satz 2 BetrKV, nach der der Vermieter als Vergütung für von ihm selbst erbrachte Sach- und Arbeitsleistungen den Betrag (ohne Umsatzsteuer) ansetzen könnte, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers angesetzt werden könnte.¹⁵

3) *Lediglich Auslagenerstattung für die V. GmbH im Abrechnungszeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2016 – Konsequenzen für das erweiterte Einsichtsrecht des Mieters*

a) *Einsicht in die Rechnungen der Subunternehmer*

¹¹ Rn. 32

¹² Rn. 37 mit Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 13

¹³ Rn. 38

¹⁴ Rn. 42 - 44

¹⁵ Rn. 47

Für das letzte Quartal 2016 hatte die Vermieterin mit der V. GmbH für die Hausreinigung eine andere Vergütung vereinbart, und zwar *lediglich eine Erstattung der tatsächlich entstandenen Kosten*. Nach dieser klaren Regelung kommt insoweit auch die Anrechnung einer marktüblichen Vergütung (§ 612 BGB) nicht in Betracht.

Unter diesen Umständen konnten die Mieter für diesen Zeitraum die der Vermieterin entstandenen Kosten nur durch die *Einsicht in die Rechnungen, die die Subunternehmen der V. GmbH erstellt hatten*, überprüfen.¹⁶

Nicht erforderlich ist demgegenüber eine Einsicht in die zwischen der V. GmbH und den Subunternehmen geltenden *Leistungsverzeichnisse*; maßgebend für die Betriebskostenabrechnung und ihre Überprüfung – auch unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebots – sind *allein die Leistungsverzeichnisse, die die Vermieterin mit der V. GmbH vereinbart hatte*.¹⁷

b) Keine datenschutzrechtlichen Hindernisse

Datenschutzrechtliche Gesichtspunkte spielen im Allgemeinen in der Rechtsprechung des VIII. Senats keine Rolle.¹⁸ Umso bemerkenswerter ist der Hinweis im vorliegenden Urteil, dass datenschutzrechtliche Belange einer Einsicht des Mieters in die (betriebskostenrelevanten) Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis der V. GmbH zu ihren Subunternehmen nicht entgegenstehen.¹⁹

4) Zuletzt: Übersendung von Kopien oder elektronischen Daten gegen Kostenerstattung

Die umfassende Begründung des Urteils wird abgerundet durch die Klarstellung zur Frage der Kostenerstattung für die Übersendung von Kopien oder elektronischen Daten, wie sie das Berufungsgericht ausgesprochen hat; insoweit ergibt sich eine Einschränkung lediglich im Hinblick die vom Senat ausgesprochene Beschränkung des Einsichtsrechts der Mieter auf die Subunternehmer-Belege für den Zeitraum 1. Oktober bis 31. Dezember 2016. Die Frage, ob dem Mieter eine Einsichtnahme in die Originale beim Vermieter ausnahmsweise nicht zuzumuten ist (§ 242 BGB), ist im Einzelfall vom Tatrichter zu entscheiden. Revisionsrechtliche Bedenken bestehen insoweit nicht.²⁰

5) Ergebnis: Aufhebung des Berufungsurteils und Abweisung der Klage hinsichtlich der Einsicht in die Subunternehmer-Belege für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2017

Nach alledem war das Berufungsurteil aufzuheben und die Klage der Mieter abzuweisen, soweit sie die Einsicht in die Subunternehmer-Belege für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2017 betrifft, in dem die V. GmbH, wie vereinbart, eine *eigenständige Kostenabrech-*

¹⁶ Rn. 48 - 51

¹⁷ Rn. 52, 53

¹⁸ s. dazu z.B. das Urteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, Grundeigentum 2018, 577; NJW 2018, 1599; WuM 2018, 288; NZM 2018, 458; DWW 2018, 214; ZMR 2018, 573 zur Einsicht des Mieters in Verbrauchsbelege anderer Wohnungen einer Abrechnungseinheit

¹⁹ Rn. 54, 55

²⁰ Rn. 56

nung für die Hausreinigung erstellt hat und es deshalb auf Abrechnungen der Subunternehmer – anders als für die Zeit der bloßen Kostenerstattung (1. Oktober bis 31. Dezember 2016) – nicht ankommt. Die eigenen Belege der V. GmbH hat die Vermieterin den Mietern bereits zur Verfügung gestellt. Hinsichtlich des letzten Quartals des Jahres 2016 verbleibt es bei der vom Berufungsgericht ausgesprochenen Verpflichtung der Vermieterin zur Gewährung der Einsicht in die Rechnungen, die die Subunternehmer der V. GmbH gestellt haben.

Leitsatz:

a) Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter dann nicht die Einsichtnahme in Unterlagen verlangen, die das Vertragsverhältnis zwischen einem vom Vermieter mit einer betriebskostenrelevanten Dienstleistung beauftragten Dritten und dem von diesem weiter beauftragten Subunternehmer betreffen, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit vereinbart hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und der Vermieter die von dem Dritten in Rechnung gestellte Vergütung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt hat (Fortentwicklung von Senatsurteil vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, NJW 2013, 3234 Rn. 9 f.). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwes-tergesellschaft beauftragt hat, unabhängig davon, ob deren Vergütung eine Gewinnmarge enthält.

b) Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.

Anmerkungen:

1) *Die Besonderheiten des Falles*

Das Urteil liest sich teilweise etwas mühsam, was u.a. an den z.T. unübersichtlichen tatsächlichen Abläufen liegt. Klammert man die Daten, Nachträge und Anlagen aus, ergibt sich ein relativ klares Bild, nach dem sich auch die rechtlichen Komplexe ordnen lassen:

- *Das „Betriebskostenjahr“*

Das „Betriebskostenjahr“ ist im vorliegenden Fall nicht identisch mit dem Kalenderjahr, sondern es erstreckt sich vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 30. September des Folgejahres.

- *Abrechnung für die Position Hausreinigung bis 31. Dezember 2016: Erstattung der Auslagen der V. GmbH für Einsatz der Subunternehmer*

Für das Betriebskostenjahr 2016/2017 hatte die Vermieterin in dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit der V. GmbH als Vergütung für die Hausreinigung zunächst *lediglich die Erstattung von Auslagen* vereinbart, die der GmbH durch den Einsatz von Subunternehmern entstanden. Für die sachgerechte Überprüfung der Betriebskostenabrechnung musste deshalb den

Mietern vor allem auch die Einsicht in die Rechnungen, die die Subunternehmer der V. GmbH gestellt hatten, ermöglicht werden.

- *Änderung der Abrechnungsklausel für die Position Hausreinigung ab 1. Januar 2017*

Für die *Position Hausreinigung* in der „aktuellen“ Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 war entscheidend die *Änderung der Abrechnungsklausel in dem Geschäftsbesorgungsvertrag der Vermieterin mit der V. GmbH ab dem 1. Januar 2017*, und zwar dergestalt, dass die *Abrechnung von einer reinen Kostenerstattung (V. GmbH – Subunternehmer) auf die (eigene) Preisliste der V. GmbH umgestellt wurde*.

- *Folgen dieser Änderung für die Belegeinsicht der Mieter*

Zwangsläufige Folge dieser Änderung war die rechtliche „Ausklammerung“ *der Rechnungen der Subunternehmer*, infolgedessen war *ab Anfang 2017* für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung nur noch die *Einsicht in die Rechnungen der V. GmbH* und ggf. deren *Überprüfung nach dem Maßstab des Wirtschaftlichkeitsgebots* erforderlich.

2) *Bestätigung und Fortentwicklung der Grundsätze für die Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieter*

In dem Urteil vom 27. Oktober 2021 bestätigt der Senat zunächst seine Grundsätze für das Recht des Mieters auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung – konkret: die Einsicht in Belege, die Auskunft über betriebskostenrelevante Leistungen eines vom Vermieter beauftragten Dritten geben. Neu sind lediglich die Ausführungen zu Belegen, die einen von dem Dritten beauftragten Subunternehmer betreffen. Insoweit hat der etwas außergewöhnliche Sachverhalt mit den *unterschiedlichen Abrechnungsmodalitäten innerhalb des Betriebskostenjahres 2016/2017* dem Senat Gelegenheit gegeben, seine Grundsätze konsequent, nachvollziehbar und überzeugend fortzuentwickeln.

3) *Bedenken hinsichtlich der Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots durch den Mieter*

Sehr lesenswert sind in diesem Zusammenhang auch die relativ umfangreichen Ausführungen zum Wirtschaftlichkeitsgebot als Maßstab für die Überprüfung der Angemessenheit eines Rechnungsbetrages in den Rn. 36 ff. *Gewisse Zweifel sind allerdings insoweit angebracht, als der Senat es für den Mieter als möglich und zumutbar bezeichnet, durch Einholung eines Vergleichsangebotes eines anderen Unternehmens der Hausreinigungs-Branche die „Marküblichkeit“ der angesetzten Kosten zu überprüfen* (Rn. 38, 40). Wenn eine Privatperson ohne realen Hintergrund ein derartiges Angebot anfordert, wird der betreffende Unternehmer kaum zur Abgabe dieses Angebots bereit sein. Dann bleibt dem Mieter letztlich nur die Einschaltung eines Sachverständigen, die ihm jedoch wegen der damit verbundenen unverhältnismäßigen Kosten gerade nicht zuzumuten ist.