

Betriebskostenabrechnung: Zurückbehaltungsrecht des Mieters, aber keine Rückforderung, wenn Vermieter Einsicht in die Abrechnungsbelege verweigert

BGH, Beschl. vom 26. Oktober 2021 – VIII ZR 150/20¹

Das Thema Einsichtnahme des Mieters in die Belege der Betriebskostenabrechnung hat den VIII. Senat des BGH in den vergangenen Jahren bekanntlich immer wieder beschäftigt. Der Beschluss vom 26. Oktober 2021 bringt hierzu keine grundlegenden neuen Aussagen; für die Praxis interessant ist er dennoch, und zwar wegen der konzentrierten Zusammenfassung und Bestätigung der Grundsätze für die Belegeinsicht des Mieters und die Folgen, wenn der Vermieter die Einsicht nicht gewährt.

Der Fall:²

Es geht um die Betriebskostenabrechnung für zwei öffentlich geförderte Wohnungen in München. Nach dem Mietvertrag hat der Mieter Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten, u.a. für die Kosten des Hauswarts. Der Hauswart ist Angestellter der Immobilienservice GmbH, die zu dem selben Konzern wie die Vermieterin gehört.³

Die Betriebskostenabrechnung 2014 enthielt für die beiden Wohnungen für die Position „Hauswart“ Beträge von 130,09 € und 158,58 €. Die von der Vermieterin geforderten Nachzahlungen leistete der Mieter unter Vorbehalt und forderte sodann mit der vorliegenden Klage die *Rückzahlung von insgesamt 288,67 €*, und zwar im Wesentlichen *mit der Begründung, die Vermieterin habe ihm keine hinreichende Einsicht in die die Hauswartkosten betreffenden Abrechnungsunterlagen gewährt*.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben; insoweit hat die Vermieterin die Rückzahlung eines Betrages von insgesamt rd. 33 € akzeptiert. Im Übrigen hat das Landgericht auf die Berufung der Vermieterin die Klage *abgewiesen*. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Vermieterin habe dem Mieter die Einsicht u.a. in den Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Immobilienservice GmbH und die monatlichen Einzelabrechnungen zwar zu Unrecht versagt; das ihm deshalb zustehende *Zurückbehaltungsrecht* habe der Mieter jedoch nicht geltend gemacht, er habe daher nach der Rechtsprechung des BGH keinen Rückzahlungsanspruch. Vielmehr müsse er zunächst auf Vorlage der Belege klagen.

Das Berufungsgericht hat die Revision u.a. mit der Begründung zugelassen, die Frage des Umfangs des Belegeinsichtsrechts von Mietern preisgebundenen beziehungsweise öffentlich geförderten Wohnraums sei höchstrichterlich nicht geklärt.

Die Entscheidung

¹Grundeigentum 2022, 466; NJW-RR 2022, 877; WuM 2022, 217; NZM 2022, 373

² Der Sachverhalt ist hier etwas vereinfacht dargestellt

³ mit einem ähnlich gelagerten Sachverhalt hat sich der Senat mit ausführlicher Begründung in einem Grundsatzurteil vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 102/21 (s. unten Fn. 12) befasst.

Keiner der vom Berufungsgericht angenommenen Gründe für die Zulassung der Revision ist gegeben. Die angeführten Fragen „sind nicht klärungsbedürftig“.⁴

1) *Rechte des Mieters bei Verweigerung der Einsicht in die Abrechnungsbelege*

a) *Die Grundsätze, insbesondere: Zurückbehaltung der laufenden Vorauszahlungen*

Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Mieter in einem solchen Fall *nicht die Rückzahlung* geleisteter Betriebskostenvorauszahlungen verlangen kann; vielmehr ist er durch ein aus § 242 BGB folgendes „temporäres“ Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden „Nebenkostenvorauszahlungen“ geschützt, solange ihm eine berechtigterweise geforderte Belegeinsicht nicht gewährt wird.⁵ Auf diese Weise kann sich der Mieter „schadlos halten“ und Druck auf den Vermieter ausüben.⁶ Und schließlich kann der Mieter gegen den Vermieter Klage auf Vorlage der Belege erheben.⁷

b) *Keine Ausnahmen für öffentlich geförderten oder preisgebundenen Wohnraum*

Die besondere Bestimmungen für preisgebundenen oder öffentlich geförderten Wohnraum enthalten zwar ausdrückliche Regelungen für das Einsichtsrecht des Mieters bezüglich der Abrechnungsunterlagen (§ 8 Abs. 4 WoBindG; § 29 Abs. 1 NMV), schränken jedoch die genannten Grundsätze des Zurückbehaltungsrechts bzw. der Klage auf Vorlage der Belege nicht ein.⁸

c) *Geltung der Grundsätze für geleistete Betriebskostennachzahlungen*

Die dargelegten Grundsätze des *Zurückbehaltungsrechts* bezüglich laufender Vorauszahlungen gelten nach der Rechtsprechung des Senats entsprechend *auch für vom Vermieter geforderte Betriebskostennachzahlungen*. Folgerichtig ist eine *Rückforderung* bereits geleisteter *Nachzahlungen gleichfalls ausgeschlossen*.⁹

d) *Keine Ausnahmen für Mieter preisgebundenen Wohnraums*

In diesem Zusammenhang macht die Revision geltend, bei einer „typisierenden Betrachtungsweise“ seien Mieter preisgebundenen Wohnraums wegen ihrer überwiegend beengten finanziellen Verhältnisse besonders schutzbedürftig, eine Stufenklage (auf Vorlage der Belege und ggf. Erstattung einer überhöhten Nachzahlung) sei ihnen deshalb nicht zuzumuten. Dieses Argument lässt der Senat nicht gelten; denn

⁴ Rn. 12

⁵ Rn. 13 unter Bezugnahme u.a. auf den Beschluss vom 22. Juni 2010 – VIII ZR 288/09, NZM 2010, 857, Rn. 5, und das Urteil vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 118/19, NJW 2021, 276, Rn. 12

⁶ aaO mit Hinweis auf die Urteile vom 7. Juli 2021 - VIII ZR 52/20, WuM 2021, 1541 Rn. 65 und vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, WuM 2006, 383 Rn. 13

⁷ aaO; Bezugnahme auf den Beschluss vom 22. Juni 2010 - VIII ZR 288/09, aaO Rn. 5

⁸ Rn. 14

⁹ Rn. 15 unter Bezugnahme u.a. auf die Senatsurteile vom 10. April 2019 - VIII ZR 250/17, NJW-RR 2019, 877 Rn. 20, 36, und vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599 Rn. 29

ungeachtet „dessen, ob und inwieweit dies angesichts der Möglichkeit, Prozesskostenhilfe zu beantragen, zutrifft, sind die finanziellen Verhältnisse von Mietern preisgebundenen Wohnraums sowie ein pauschal reklamierter erhöhter Schutzbedarf kein geeignetes Kriterium, welches die materielle Rechtsstellung eines Mieters solchen Wohnraums bei zu Unrecht verweigerter Einsicht in die Unterlagen zur Betriebskostenabrechnung zu seinen Gunsten verändern könnte.“¹⁰

2) Keine Erfolgsaussicht der Revision

Ob dem Mieter unzureichend Belegeinsicht gewährt worden ist, kann dahinstehen. Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, dass *der Mieter im laufenden Mitverhältnis nicht die Rückerstattung von Abschlagszahlungen auf die vereinbarten Betriebskosten verlangen kann, wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht rechtzeitig abrechnet. Dies gilt erst recht, wenn der Vermieter Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert.* Durch ein (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht (§ 242 BGB) hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen ist der Mieter hinreichend geschützt. In einem solchen Fall kann der Vermieter – selbstverständlich, möchte man sagen – auch nicht wegen Zahlungsverzug kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a, b, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die damit verbundene Unsicherheit geht zu Lasten des Vermieters, der trotz laufender Kosten vorübergehend keine Vorauszahlungen des Mieters erhält.¹¹

Nach alledem ist die *Klage des Mieters hinsichtlich der Rückforderung der geleisteten Vorauszahlungen als auch der Nachzahlungen unbegründet*; von dem ihm zustehenden Zurückbehaltungsrecht hat der Mieter keinen Gebrauch gemacht.

3) Ergebnis

Trotz der eindeutigen, klaren und überzeugenden Ausführungen in dem vorliegenden Beschluss hat der Mieter seine Revision nicht zurückgenommen. Der Senat hat deshalb mit Beschluss vom 8. Februar 2022 die Revision zurückgewiesen.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) Gründe für die Lektüre und „Speicherung“ des Beschlusses vom 26. Oktober 2021

Wie bereits eingangs bemerkt, enthält der Beschluss vom 26. Oktober 2021 keine neuen Grundsätze oder Ergänzungen der bisherigen einschlägigen Rechtsprechung des VIII. Senats. Er gehört jedoch zu den *für die Praxis wichtigen Entscheidungen, deren Lektüre und gedankliche „Speicherung“ sich empfiehlt*, weil er die Regeln für einen bestimmten Fragenkomplex konzentriert, lückenlos und gut nachvollziehbar darlegt. Die Rechte beider Seiten werden ausgewogen gegenübergestellt und das Ergebnis – Schutz des Mieters durch sein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht (§ 242 BGB) und Verpflichtung des Vermie-

¹⁰ so wörtlich in Rn. 16

¹¹ Rn. 19 a.E.

ters zur Offenlegung der relevanten Abrechnungsunterlagen – kurz, aber überzeugend begründet.

2) § 259 Abs. 1 BGB - die Anspruchsgrundlage für die Belegeinsicht

Die einzige kleine „Lücke“ in den Gründen des Beschlusses vom 26. Oktober 2021 betrifft die – etwas „versteckte“ – Anspruchsgrundlage des Belegeinsichtsrechts des Mieters; insoweit hätte sich jedenfalls ein schlichter Hinweis empfohlen, der an dieser Stelle vorsorglich nachgeholt werden soll:

259 Umfang der Rechenschaftspflicht

(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

3) Zusammenhang mit anderen aktuellen Entscheidungen

Bemerkenswert ist der Beschluss auch deshalb, weil er in einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem Urteil vom folgenden Tag, dem 27. Oktober 2021¹², steht. Dort hat sich der Senat ausführlich mit der Betriebskostenabrechnung, insbesondere mit Grundsätzen und Grenzen der Belegeinsicht des Mieters in einem ähnlich gelagerten Fall befasst. In einem Urteil vom 9. Dezember 2020¹³ hat er klargestellt, dass der Mieter *Einsicht auch in die Zahlungsbelege* des Vermieters verlangen kann.

4) Eine Fußnote („Nebenkosten“)

Auch in diesem Beschluss taucht immer wieder der Begriff der „Nebenkosten“ auf. Nicht zum ersten Mal ist deshalb der Hinweis veranlasst, dass diese Wortwahl im Bereich der Wohnraummiete absolut verfehlt ist. Insoweit kennt und definiert das Gesetz nur den Begriff der „Betriebskosten“ (BGB Untertitel 2 [§§ 549 ff BGB], Kapitel 2, §§ 556 ff BGB; § 556 Abs. 1 S. 1 – 3 BGB i.V.m. der BetrKV). Der weitere Begriff der Nebenkosten gilt lediglich für die Gewerberaummiete, weil dort außer den gesetzlich definierten Betriebskosten – insbesondere nach der Rechtsprechung des zuständigen XII. Zivilsenats des BGH – auch bestimmte andere laufende Aufwendungen des Vermieters wie Instandhaltungsmaßnahmen, Verwaltung oder Werbung angesetzt werden können.

¹² VIII ZR 102/21, WuM 2021, 730; Grundeigentum 2021, 1557; NJW-RR 2022, 151; NZM 2022, 133; ZMR 2022, 193 (hier bereits besprochen)

¹³ VIII ZR 118/19, NZM 2021, 31; Grundeigentum 2021, 113; WuM 2021, 104; NJW 2021, 693; ZMR 2021, 204 (hier bereits besprochen)