

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.

BGH präzisiert Recht des Mieters auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung: Einsicht auch in Verträge des Vermieters mit Dritten?

Außerdem bestätigt: Keine Korrektur einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung zu Lasten des Mieters nach Ablauf der Abrechnungsfrist!

BGH, Beschluss vom 22. November 2011 – VIII ZR 38/11

Mit dem Beschluss vom 22. November 2011 hat der BGH die Parteien darauf hingewiesen, dass er beabsichtigt, die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters durch einstimmigen Beschluss in dem vereinfachten Verfahren nach § 552a ZPO, also ohne mündliche Verhandlung und ohne Urteil, zurückzuweisen, weil die vom Berufungsgericht für grundsätzlich erachtete Frage des Umfangs des Einsichtsrechts des Mieters in Abrechnungsunterlagen bereits entschieden sei und ein Bedürfnis für eine höchstrichterliche Leitentscheidung deshalb nicht bestehe; im Übrigen sei die Revision auch unbegründet. Die Revision ist inzwischen zurückgewiesen worden.

Dass der BGH die Revision nicht zum Anlass eines Grundsatzurteils genommen hat, ist an sich bedauerlich. Es ging um die Frage, ob der Mieter bei der Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung auch Verträge des Vermieters mit einem Dritten einsehen kann. Dazu hat der BGH seit der „Wiederbelebung“ seiner Zuständigkeit für die Wohnraummiete durch die vor 10 Jahren in Kraft getretene ZPO-Reform noch nicht Stellung genommen. Die einzige einschlägige Entscheidung stammt aus dem Jahr 1978, und sie hätte durchaus ein „Update“ verdient.

Der Fall:

Der Vermieter macht Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2008 geltend. Der Mieter hält sowohl die Nachforderungsbeträge als auch die laufenden Vorauszahlungen zurück, weil der Vermieter ihm die Einsicht in den Wärmelieferungsvertrag zwischen dem Vermieter und dem Fernwärmelieferanten verwehrt. Das Landgericht hält die Klage des Vermieters auf Zahlung der Nachforderungen für unbegründet, weil der Mieter im Rahmen seines Kontrollrechts einen Anspruch auf Einsichtnahme auch in den Wärmelieferungsvertrag habe und ihm deshalb ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) hinsichtlich der eingeklagten Forderungen zustehe. Dagegen wendet sich der Vermieter mit der vom LG zugelassenen Revision. Vorsorglich macht er mit dem Rechtsmittel auch geltend, das LG habe zu Unrecht die Nachforderung aus der korrigierten Abrechnung für 2005 abgewiesen.

Die Entscheidung:

1) *Recht neu und nicht ganz selbstverständlich: Einsicht in Verträge des Vermieters mit Dritten*

Im Mittelpunkt der leider etwas kurz geratenen, aber dennoch sehr wichtigen und ergiebigen Entscheidung des BGH steht die Präzisierung der Frage, ob der Mieter auf Grund seines Rechts auf Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung nicht nur die unmittelbaren Abrechnungsunterlagen, also etwa die Jahresabrechnung des Wärmelieferanten, sondern auch die der Abrechnung zugrundeliegenden Dokumente, beispielsweise den Vertrag des Vermieters mit dem Wärmelieferanten, einsehen kann. So selbstverständlich ist die Antwort auf diese Frage nicht; denn in der Regel kann der Mieter der Rechnung des Wärmelieferanten alle Zahlen entnehmen, die für die Kontrolle der ihm erteilten Betriebskostenabrechnung in der Position Heizkosten maßgebend sind. Zu Recht weist der BGH jedoch darauf hin, dass es dem Mieter auch möglich sein muss, die Abrechnung *des Wärmelieferanten* daraufhin zu überprüfen, ob die Wärmepreisberechnung mit den vertraglich vereinbarten Preisberechnungs- und Preisänderungsformeln übereinstimmt. Ob der vom BGH im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung so gerne zitierte „juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter“ – in der mietrechtlichen Literatur neuerdings gelegentlich als „Karlsruher Mieter“ bezeichnet – zu einer derartigen Überprüfung in der Lage ist, spielt für das Einsichtsrecht keine Rolle. Es ist allein Sache des Mieters, sich im Rahmen seiner persönlichen Verständnismöglichkeiten Klarheit über die maßgeblichen Daten zu verschaffen.

Anzumerken bleibt dabei noch, dass irgendwelche schutzwürdigen Betriebsgeheimnisse des Vermieters und/oder des Wärmelieferanten der Einsichtnahme des Mieters in den Wärmelieferungsvertrag nicht entgegenstehen. Vorzulegen hat der Vermieter vielmehr, wie der BGH ausdrücklich hervorhebt, generell „Verträge mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Abrechnung... erforderlich ist.“

Hat mithin der Vermieter dem Mieter zu Unrecht die Einsicht in den Wärmelieferungsvertrag verwehrt, ist der Mieter solange zur Zurückbehaltung der vom Vermieter verlangten Beträge sowohl hinsichtlich der Nachforderungen als auch hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen berechtigt, bis der Vermieter ihm die Einsicht ermöglicht. Die Hartnäckigkeit hat sich für den Vermieter in diesem Fall also nicht ausgezahlt.

2) *Nicht neu, aber auch nicht selbstverständlich: Zäsurwirkung der Betriebskostenabrechnung*

Dass sich ein Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung zu seinem Nachteil verrechnet, kann vorkommen. Das ist nicht weiter tragisch, wenn der Vermieter den Fehler rechtzeitig bemerkt und korrigiert. „Rechtzeitig“ heißt hier: vor Ablauf der zwölfmonatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs.3 Satz 2 BGB. Mit dem Ende der Frist schließt sich allerdings das Tor für eine Berichtigung zum Nachteil des Mieters; in diesem Fall ist, wie der BGH bereits wiederholt klar-

gestellt hat, jede Forderung, die über das Ergebnis einer fristgerecht erteilten Abrechnung hinausgeht, eine unzulässige Nachforderung i.S.d § 556 Abs.3 Satz 3 BGB (an dieser Stelle fehlt in den Gründen des Beschlusses [RNr. 6] leider ein Halbsatz, die Lücke lässt sich aus dem Gesamtzusammenhang aber unschwer schließen). Das gilt auch und vor allem, wie der BGH in dem Beschluss erneut betont, wenn die fehlerhafte Abrechnung ein Guthaben des Mieters ausgewiesen hat.

Auswirkungen für die Praxis:

- Bei der Vorlage von Betriebskostenunterlagen an den Mieter sollte der Vermieter nicht zu kleinlich sein. Im Zweifel empfiehlt es sich, die gewünschten Unterlagen vorzulegen, sofern nicht ganz eindeutig schutzwürdige Geschäftsgeheimnisse berührt sind oder jeder Zusammenhang mit der konkreten Abrechnung fehlt. Die Nachteile, die dem Vermieter bei einer Weigerung drohen, dürften regelmäßig größer sein als der „Disziplinierungserfolg“ gegenüber dem Mieter – selbst wenn der Vermieter in einem anschließenden Prozess Recht bekommt.
- Die vom BGH aufgezeigten Grenzen der nachträglichen Korrektur einer zum Nachteil des Vermieters fehlerhaften Betriebskostenabrechnung machen erneut deutlich, wie wichtig es ist, *die Abrechnung* nicht unnötig hinauszuzögern, sondern sie *so früh wie möglich zu erteilen*. Dann besteht eher die Chance, einen Fehler rechtzeitig, d.h. vor Ablauf der Abrechnungsfrist, zu erkennen und zu beheben. Wird die Abrechnung erst am 30. Dezember erteilt, kann der Vermieter jede Korrektur zu seinen Gunsten vergessen. Daran ändert auch das Urteil vom 30. März 2011 (VIII ZR 133/10) nichts, in dem der BGH ausnahmsweise auf Grund der besonderen Umstände des Falles eine solche „verspätete“ Korrektur nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) für zulässig erachtet hat, weil der Fehler für die Mieterin „auf den ersten Blick“ zu erkennen war und die Berichtigung kurz nach Fristablauf erfolgt war. Diese Entscheidung lässt sich deshalb nicht verallgemeinern.