

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

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 114/21¹

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, der Abrechnungen eines Subunternehmers und Einzelfragen des Wirtschaftlichkeitsgebots. Beide Fälle zeichnen sich durch eine betriebskostenrechtliche „Stufenkonstruktion“ aus, bei der es um die Kosten des Vermieters, eines Dienstleisters und eines Subunternehmers und die Überprüfung dieser Kostenansätze durch den Mieter geht.

Der Fall:

Die Mieter haben eine in Dresden gelegene Wohnung gemietet. Sie verlangen *Einsicht in die Belege für die Position Hauswart der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017*, die für die Wohnung der Mieter einen Betrag von 113,59 € für den Hauswart ausweist. Mit der Durchführung der Hausmeisterleistungen hat die Vermieterin eine Schwestergesellschaft, die V. Immobilienservice GmbH (im Folgenden: Immobilienservice GmbH oder GmbH), beauftragt; ungeklärt ist, ob die GmbH für diese Arbeiten ausschließlich Subunternehmer einsetzte.

Im Laufe des Verfahrens hat die Vermieterin den Mietern für die *Position Hauswart* einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Immobilienservice GmbH vom 12. Dezember 2018, von der GmbH erstellte Tätigkeitsnachweise über die erbrachten und umlegbaren Hausmeisterleistungen im Abrechnungszeitraum sowie an die Vermieterin gerichtete Rechnungen der GmbH für die Hausmeistertätigkeit vorgelegt; diese Rechnungen enthalten allerdings keine konkreten Tätigkeitsangaben, sondern lediglich die Angabe "Hausmeister allgemein gemäß Leistungsverzeichnis".

¹ Grundeigentum 2021, 1554; WuM 2022, 26 (Stand 3. Februar 2022)

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 102/21, WuM 2021, 730; Grundeigentum 2021, 1557 (Stand 3. Februar 2022)

⁵ s. dazu Ziff. 3) der Anmerkungen

Nach § 2 Nr. 1 Abs.1 des Geschäftsbesorgungsvertrages hat die Vermieterin der Immobilienservice GmbH die für die Erfüllung der Hausmeistertätigkeit entstandenen und per Einzelrechnung umlagefähig ausgewiesenen Kosten zu erstatten, und zwar ohne ein zusätzliches Honorar für die GmbH. Dieser Vertrag soll nach seinem § 1 Abs. 2 rückwirkend ab 1. Januar 2016 gelten.

Die Mieter halten die ihnen überlassenen Belege für nicht ausreichend und haben deshalb noch die Einsicht in einschlägige Verträge und Belege aus dem Verhältnis der GmbH mit den Personen, die die Hauswarttätigkeit - selbständig oder als Angestellte der GmbH – ausführen, gefordert.

Das Amtsgericht hat die Klage der Mieter abgewiesen. Das Berufungsgericht hat - unter Zurückweisung der geltend gemachten weitergehenden Einsichtsrechte - die Vermieterin verurteilt, den Mietern bezüglich der Position Hauswart Einsicht auch in die dienstleistungsvertraglichen Grundlagen für die Vergütung der Hauswartleistungen und in "die Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart" abgerechnet wurden, zu gewähren. Es ist davon ausgegangen, dass das Einsichtsrecht der Mieter (§ 259 Abs. 1 i.V.m. § 556 Abs. 3 BGB) auch den Dienstvertrag für die Vergütung der Hauswartleistungen und eine Aufstellung konkreter Leistungen mit Einzelpreisen in den Rechnungen Dritter bzw. des angestellten Hauswarts, d.h. alle Rechnungen und Belege für die Hauswarttätigkeit umfasse. Die bislang vorgelegten Eigenbelege der Vermieterin einschließlich des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 12. Dezember 2018 ergäben keinen Aufschluss über die Zusammensetzung des für den Hauswart abgerechneten Gesamtbetrags von 6.904,04 €. Außerdem fehlten konkrete Tätigkeitsnachweise und Rechnungen der Dienstleistungsunternehmen. Schließlich müssten die Mieter auch etwaige Gewinnmargen der Schwestergesellschaft der Vermieterin und die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots überprüfen können.

Die Entscheidung:

Der BGH hat das Berufungsurteil „im Ergebnis“ überwiegend bestätigt, und zwar insbesondere Hinblick auf das Einsichtsrecht der Mieter in die Verträge der Immobilienservice GmbH mit Subunternehmern für die Durchführung von Hauswarttätigkeiten und die entsprechenden Rechnungen der Subunternehmer.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

⁶ Rn. 14

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 eines besonderen Interesses bedarf es hierbei nicht. Es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

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.⁸

Etwas anderes kann aber dann gelten, 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 der Mieter auf Einsicht in die Verträge der Immobilienservice GmbH mit Subunternehmern und Rechnungen der Subunternehmer*

a) *Zunächst: Einsicht in die Vertragsunterlagen Vermieterin – Immobilienservice GmbH*

Nach diesen Grundsätzen können die Mieter zunächst Einsicht in die Unterlagen verlangen, die das *Vertragsverhältnis der Vermieterin mit der Immobilienservice GmbH über die Erbringung von Hauswartleistungen* betreffen; insoweit hat die Vermieterin den Mietern bereits den entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrag vom 12. Dezember 2018, Tätigkeitsnachweise der Immobilienservice GmbH vom 13. und 16. September 2019 für den Abrechnungszeitraum sowie die monatlichen Abrechnungen der Immobilienservice GmbH vorgelegt.¹⁰

b) *Sodann: Einsicht in Unterlagen der Immobilienservice GmbH über ihre Kosten für die Hauswarttätigkeit*

⁷ Rn. 15 m.w.Nachw.

⁸ Rn. 16 - 18 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 Gewerberaummiете)

⁹ Rn. 19

¹⁰ Rn. 20, 21

Auf Grund der besonderen Vertragsgestaltung mit der Beschränkung der Immobilienservice GmbH auf eine *bloße Kostenerstattung* gem. § 2 Nr. 1 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 12. Dezember 2018 können die Mieter des weiteren Einsicht in die *Unterlagen der GmbH über die ihr für die Hausmeisterleistungen entstandenen Kosten* verlangen.¹¹ Ausdrücklich weist der Senat in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Vorschrift des § 612 BGB, nach der unter bestimmten Voraussetzungen eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, im vorliegenden Fall angesichts der klaren Regelung – kein eigener Honoraranteil der GmbH – nicht anwendbar ist. Insoweit entspricht die Position der Immobilienservice GmbH derjenigen eines Vermieters, der nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV grundsätzlich nur die hierdurch tatsächlich entstandenen Kosten auf die Mieter umlegen darf.¹²

Dem entsprechenden Anspruch der Mieter auf Belegeinsicht zur sachgerechten Überprüfung der Position Hauswart in der Betriebskostenabrechnung, die die Kenntnis von Dienstleistungsverträgen mit etwaigen Subunternehmern und deren Abrechnung einschließt, ist die Vermieterin noch nicht nachgekommen.¹³

Allerdings ist die Kenntnis von konkreten Einzelheiten der Hausmeistertätigkeit nicht notwendig; ausreichend (und erforderlich) ist die *Kenntnis der tatsächlich durchgeführten Arbeiten*, wie sie sich aus den von der GmbH vorgelegten Tätigkeitsnachweisen und der Liste der umlagefähigen Leistungen in der Anl. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages ergeben.¹⁴

c) *Keine Einsicht in die Subunternehmer-Belege zur Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots; Unerheblichkeit einer etwaigen Gewinnmarge der Immobilienservice GmbH*

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.*¹⁵ 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 Verträge, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen aus dem Verhältnis der Immobilienservice 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.“¹⁶

¹¹ Rn. 23, 24

¹² Rn. 24

¹³ Rn. 25

¹⁴ Rn. 27 - 29

¹⁵ Rn. 30 mit Bezugnahme u.a. auf das Urteil vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 13

¹⁶ Rn. 31

Auf die Verträge, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen der GmbH zu ihren Subunternehmern kommt es insoweit nicht an. Davon abgesehen, haben die Mieter bereits alle für die Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebotes erforderlichen Unterlagen mit den angegebenen Tätigkeiten und ihrer Häufigkeit erhalten. Mit diesen Daten können sie ein Vergleichsangebot eines anderen Unternehmens einholen.¹⁷

Wegen des allein maßgebenden „objektiven“ Maßstabs des Wirtschaftlichkeitsgebots kommt es auch nicht auf eine etwaige „Gewinnmarge“ an, die die Immobilienservice GmbH als beauftragtes Unternehmen möglicherweise aus der Einschaltung eines Subunternehmers erzielt. *Entscheidend ist allein ein - vom Mieter selbst durchführbarer und ihm zumutbarer - Vergleich der umgelegten Kosten mit der marktüblichen Vergütung.*¹⁸

Aus dem Umstand, dass es sich bei dem mit Hauswartleistung beauftragten Unternehmen um eine „Schwestergesellschaft“ der Vermieterin handelt, ergibt sich nichts anderes; denn die Gewinne dieses selbständigen Unternehmens sind der Vermieterin nicht zuzurechnen.¹⁹

3) *Lediglich Auslagererstattung für die Immobilienservice GmbH – Konsequenzen für das erweiterte Einsichtsrecht des Mieters*

a) *Einsicht in die Rechnungen der Subunternehmer*

Die Vermieterin hatte mit der GmbH, wie erwähnt, *lediglich eine Erstattung der ihr entstandenen Kosten* vereinbart. Unter diesen Umständen ist den Mietern eine sachgerechte Überprüfung der der GmbH entstandenen und von der Vermieterin in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Kosten nur durch die Einsicht in die entsprechenden Unterlagen der GmbH möglich.²⁰ Insofern hat das Berufungsgericht zutreffend das Einsichtsrecht der Mieter hinsichtlich der *Dienstverträge der GmbH mit ihren Subunternehmern* bejaht, um einen *Abgleich zwischen vereinbarter und abgerechneter Vergütung* zu ermöglichen. Darüber hinaus – und „erst recht“ – ist die Einsicht in die Rechnungen, die die Subunternehmer der GmbH über die Hauswarttätigkeit erteilt haben, erforderlich.²¹

b) *Aufstellung konkreter Leistungen mit Einzelpreisen ist entbehrlich*

Allerdings hat das Berufungsgericht darüber hinaus auch, wie von den Mietern gefordert, ein Einsichtsrecht in die „Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden“ bejaht. Dies hält der Senat für entbehrlich mit der einleuchtenden Begründung, dass *für die Überprüfung der Kostenposition Hauswart die Kenntnis der Abrechnungen der Subunternehmer gegenüber der Immobilienservice GmbH* für

¹⁷ Rn. 32

¹⁸ Rn. 33

¹⁹ Rn. 34, 35 unter Bezugnahme auf die Parallelentscheidung vom 27. Oktober 2021 – VIII ZR 102/21 unter II 3 b bb (3) (Rn. 42)

²⁰ Rn. 36

²¹ Rn. 37, 38

die gemäß der vorgelegten Tätigkeitsaufstellung der Immobilienservice GmbH erbrachten Leistungen genügt. Einer zusätzlichen Leistungsaufstellung mit Einzelpreisen bedarf es hierfür nicht.²²

c) *Keine datenschutzrechtlichen Hindernisse*

Datenschutzrechtliche Gesichtspunkte spielen im Allgemeinen in der Rechtsprechung des VIII. Senats keine Rolle.²³ Umso bemerkenswerter ist der Hinweis im vorliegenden Urteil, dass datenschutzrechtliche Belange der Subunternehmer einer Einsicht des Mieters in die (betriebskostenrelevanten) Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis der Immobilienservice GmbH zu ihren Subunternehmen, die die GmbH nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 12. Dezember 2018 der Vermieterin zur Verfügung zu stellen hat, nicht entgegenstehen.²⁴

4) Ergebnis: Aufhebung des Berufungsurteils:

- a) *Abweisung der Klage hinsichtlich der Aufstellung konkreter Einzelleistungen,*
- b) *Einsicht in die Subunternehmer-Rechnungen*

Nach alledem war das Berufungsurteil aufzuheben (und die Klage der Mieter abzuweisen), soweit das Berufungsgericht die Vermieterin zur Gewährung von Einsicht in eine „Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden“, verurteilt hat. Erfolg hatten dagegen die Berufung (und die Revision) der Mieter hinsichtlich der Einsicht in die von den Subunternehmern ausgestellten Rechnungen.

Der Leitsatz ist an sich unergiebig, soll aber der Vollständigkeit halber hier dennoch wiedergegeben werden:

Zum Einsichtsrecht eines Mieters bezüglich der Abrechnungsunterlagen zu einer Betriebskostenabrechnung, wenn der Vermieter eine (Schwester-)Gesellschaft mit einer Dienstleistung beauftragt und den von dieser in Rechnung gestellten Betrag auf die Mieter umlegt (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, ...).

Anmerkungen:

1) *Die Besonderheiten des Falles: Erstattung der Auslagen der Immobilienservice GmbH für den Einsatz von Subunternehmern*

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

²² Rn. 39

²³ 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

²⁴ Rn. 41, 42

In dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 12. Dezember 2018 hatte die Vermieterin mit der Immobilienservice GmbH als Vergütung für die Hausreinigung *lediglich die Erstattung von Auslagen* – ohne eigenen „Honoraranteil“ – vereinbart, die der GmbH durch den Einsatz von Subunternehmern entstanden. Für die sachgerechte Überprüfung der Betriebskostenabrechnung musste deshalb den Mietern vor allem die Einsicht in die Rechnungen, die die Subunternehmer der GmbH gestellt hatten, ermöglicht werden. *Entbehrlich, weil für die sachgerechte Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch die Mieter unerheblich*, sind dagegen Angaben über konkrete Leistungen mit Einzelpreisen der Subunternehmer.

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 – im Urteil: *„die Besonderheiten der vorliegenden Vertragsgestaltung“*²⁵ – 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. 30 ff. *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 Hausmeister-Branche die „Marktüblichkeit“ der angesetzten Kosten zu überprüfen* (Rn. 31). 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.

Eine Klarstellung zur *Bedeutung von Rechnungen eines Subunternehmers*: Etwas missverständlich erscheint allerdings der Satz im unmittelbaren Anschluss an die Aussage über die Zumutbarkeit der Einholung von Vergleichsangeboten durch die Mieter. Dort bemerkt der Senat, die *Kenntnis der Verträge, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen aus dem Verhältnis der Immobilienservice GmbH zu ihren Subunternehmern* sei für einen solchen Vergleich nicht notwendig (Rn. 31). Zur Klarstellung ist deshalb an dieser Stelle anzumerken, dass die

²⁵ Rn. 23

Kenntnis der Rechnungen für die Mieter sehr wohl erforderlich ist, soweit es um die Einhaltung einer „Auslagenklausel“ wie in § 2 Nr. 1 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 12. Dezember 2018 geht – so ausdrücklich in Rn. 19 und 20.

Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis ist das Urteil vom 27. Oktober 2021 – ebenso wie die Parallelentscheidung in der Sache VIII ZR 102/21 – vor allem deshalb von Bedeutung, weil es sehr präzise *sowohl die Grundsätze als auch die Details der sachgerechten Überprüfung einer Betriebskostenabrechnung* darlegt, wenn der Vermieter für bestimmte Leistungen einen Dritten und dieser möglicherweise einen weiteren Dienstleister (Subunternehmer) einsetzt. Relevant für die korrekte Abrechnung der Betriebskosten und die entsprechende Überprüfung durch den Mieter sind die von dem Dienstleister geltend gemachten Kosten schon deshalb, weil der *Vermieter* in die Betriebskostenabrechnung nur die ihm entstandenen Kosten einsetzen kann (Rn. 24). Wie der *Dienstleister* seine Kosten ermittelt, ist grundsätzlich unerheblich; der Ansatz ist im Verhältnis zum Mieter lediglich durch das Wirtschaftlichkeitsgebot begrenzt.

Etwas anderes gilt aber, wenn der Dritte nach dem zugrundeliegenden Vertrag (im vorliegenden Fall: die Immobilienservice GmbH nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 12. Dezember 2018) dem Vermieter gegenüber *nur die ihm entstandenen Kosten* geltend machen darf. Dann muss er entweder – beim Einsatz eigener Kräfte – eine genaue Abrechnung nach Stunden oder Einheiten oder – bei Einschaltung eines Subunternehmers – dessen Rechnung auf Verlangen zur Einsicht vorlegen.