



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 102/21

Verkündet am:  
27. Oktober 2021  
Mohr,  
Justizfachangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3; § 259 Abs. 1

- 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 Schwestergesellschaft 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.

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21 - LG Dresden  
AG Dresden

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 2021 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richter Dr. Schneider und Kosziol sowie die Richterinnen Dr. Liebert und Wiegand

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 18. März 2021 unter Zurückweisung der weitergehenden Revision aufgehoben mit Ausnahme der bestehenbleibenden Verurteilung zur Gewährung von Belegeinsicht und Überlassung von Belegen in Kopie oder elektronischer Form gegen Erstattung der Auslagen bezüglich der Rechnungen der von der V. Service GmbH mit der Ausführung der Hausreinigung beauftragten Subunternehmer für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 22. Mai 2020 unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung im Kostenpunkt sowie insoweit abgeändert, als die Klage auch bezüglich der vorbezeichneten bestehenbleibenden Verurteilung abgewiesen worden ist.

Von den Kosten erster Instanz tragen die Kläger 12 % und die Beklagte 88 % mit Ausnahme der Säumniskosten, die die Beklagte allein trägt. Von den Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Kläger 90 %, die Beklagte 10 %.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in der B. Straße in Dresden. Sie begehren - soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse - von der Beklagten Belegeinsicht bezüglich der Position Hausreinigung in der den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 umfassenden Betriebskostenabrechnung vom 25. Juli 2018. Diese weist als anteilige Kosten der klägerischen Wohnung für die Hausreinigung einen Betrag von 108,68 € aus.
- 2 Die Beklagte beauftragte ihre Schwestergesellschaft, die V. Service GmbH (im Folgenden: V. GmbH), mit der Hausreinigung. Diese setzte hierfür Subunternehmer ein.
- 3 Auf das Einsichtsbegehren der Kläger legte die Beklagte im Laufe des Verfahrens bezüglich der Position Hausreinigung einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der V. GmbH vom 1. Dezember 2016 nebst Nachträgen hierzu vom 22. Dezember 2016 und vom 27. November 2017 vor sowie eine Zusammenstellung der Kosten im Abrechnungszeitraum, die zugehörigen Rechnungen der V. GmbH, von dieser erstellte Tätigkeitsnachweise und Leistungsverzeichnisse.
- 4 Nach § 2 Nr. 1 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 1. Dezember 2016 hat die Beklagte der V. GmbH "sämtliche Kosten" zu erstatten, die für die Erfüllung der Aufgaben im Kalenderjahr entstehen. In dem ab 1. Mai 2016 geltenden Nachtrag 1 zu diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ist in Abschnitt II bezüglich der betriebskostenrelevanten Leistungen unter anderem im Bereich Hausreinigung geregelt, dass die V. GmbH ab dem 1. Januar 2017 "die Kosten gemäß anliegender Preisliste (Anlage 1 zu diesem Nachtrag Nr. 1) in Rechnung [stelle]". Eine entsprechende Regelung enthält der Nachtrag 2 vom

27. November 2017, der nach dessen Abschnitt III insgesamt ab 1. Januar 2017 gilt.

5 Die Kläger halten die vorgelegten Belege nicht für ausreichend und haben zuletzt noch die Einsichtnahme sowie Belegüberlassung bezüglich der Rechnungen und Leistungsverzeichnisse betreffend die Hausreinigung aus dem Verhältnis zwischen der V. GmbH und den von dieser mit der Hausreinigung weiter beauftragten Subunternehmern (im Folgenden nur: Subunternehmer) begehrt. Zudem haben sie für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 Einsicht und Belegüberlassung betreffend die diesbezüglichen detaillierten Leistungsbeschreibungen verlangt.

6 Das Amtsgericht hat die Klage - soweit sie wegen sonstiger ursprünglich geltend gemachter Einsichtsrechte nicht für erledigt erklärt worden war - abgewiesen. Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht die Beklagte verurteilt, den Klägern bezüglich der Position Hausreinigung Einsicht auch in die Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für die von der V. GmbH beauftragten Subunternehmer sowie für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2017 zusätzlich in die zugrunde gelegten detaillierten Leistungsbeschreibungen zu gewähren und die Belege in Kopie oder elektronischer Form gegen Erstattung der Auslagen zu überlassen.

7 Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision der Beklagten hat überwiegend Erfolg und führt zur weitgehenden Aufhebung des Berufungsurteils. Sie ist nur insoweit unbegründet, als das Berufungsgericht den Klägern ein Recht auf Einsicht und Belegübermittlung hinsichtlich der Rechnungen, die die Subunternehmer der V. GmbH für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 gestellt haben, zugesprochen hat.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

10 Den Klägern stehe ein Anspruch auf Belegeinsicht nach § 259 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 556 Abs. 3 BGB bezüglich aller Unterlagen zu. Das Einsichtsrecht umfasse sämtliche Rechnungen und Belege, die die Hausreinigung betreffen. Pauschale Angaben reichten insoweit nicht aus. Dies gelte auch, wenn ein Unternehmen die Abrechnungsabteilung in eine eigene Firma ausgliedere und von ihr nur eine pauschale Rechnung ohne Einzelnachweise erhalte. Zu den vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehörten auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich sei.

11 Die Beklagte habe nur Eigenbelege vorgelegt, die nicht konkret den Tätigkeitsumfang, insbesondere die Leistungen im Zusammenhang mit der Hausreinigung und die dafür vereinbarte Vergütung belegten. Aus den pauschalen Abrechnungen ergebe sich nicht, welche konkreten Leistungen geschuldet gewesen und tatsächlich durchgeführt worden seien. Nicht ersichtlich

sei, wer die Arbeiten wann und zu welcher Vergütung ausgeführt habe. Auch die Angaben in den Tätigkeitsnachweisen seien nicht geeignet, den Mieter in die Lage zu versetzen, zu prüfen, ob die Leistungen erbracht worden seien und daher abgerechnet werden könnten.

12 Aus dem vorgelegten Geschäftsbesorgungsvertrag ergebe sich keine konkrete Vergütung, sondern nur der Hinweis, dass die V. GmbH die Kosten per Einzelrechnung umlagefähig ausweisen werde. Auch in den Nachträgen fänden sich keine Angaben zur Vergütung; durch die Schwärzungen in § 2 der vorgelegten Kopie der Nachträge sei diesen nicht zu entnehmen, welche Leistungen wie vergütet werden sollten. Die beigefügte Preisliste führe nicht dazu, dass die Mieter die Abrechnung prüfen könnten, weil sie nicht wüssten, welche Flächen in welchem Umfang bei ihrem Haus bearbeitet worden seien. Zudem sei nicht erklärt, wie sich eine Mieteinheit als Abrechnungseinheit zusammensetze. Aus den Rechnungen der V. GmbH lasse sich nur die Anzahl der Reinigungen entnehmen, nicht aber, welche konkreten Leistungen in diese Positionen eingeflossen seien. Auch aus dem Beiblatt zur Abrechnung lasse sich die Zusammensetzung der einzelnen Teilbeträge nicht errechnen. In die Betriebskostenabrechnung seien zudem die Gesamtkosten für vier Häuser eingestellt worden, obwohl getrennte Abrechnungen vorlägen.

13 Die von der Beklagten gewährte Belegeinsicht sei auch deshalb nicht ausreichend, weil die Beklagte nicht bestritten habe, Gewinne durch die Vergabe von Hausreinigungsarbeiten an Dritte zu erzielen. Insoweit bestehe wegen der Zugehörigkeit der Beklagten und der V. GmbH zu demselben Konzern die Gefahr eines Interessenkonflikts, die sich durch die offene vertragliche Vergütungsregelung verstärke. Die Kontrollbefugnis der Kläger erstrecke sich damit auch auf die Prüfung, ob und inwieweit sie mit Gewinnmargen der Schwestergesellschaften der Beklagten belastet würden. Aus der gewährten

Einsicht könnten sich Indizien dafür ergeben, ob das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten sei, was nicht der Fall wäre, wenn die Schwestergesellschaft mit dem Vertrag einen deutlich überhöhten Gewinn erzielt hätte.

- 14 Die Beklagte könne die Vorlage der von ihrer Schwestergesellschaft mit Dritten abgeschlossenen Verträge auch nicht aus datenschutzrechtlichen Erwägungen verwehren. Aus § 1 Abs. 4 des Geschäftsbesorgungsvertrags ergebe sich die Pflicht der beauftragten Schwestergesellschaft, der Beklagten alle benötigten Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

## II.

- 15 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nur teilweise stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Einsichtnahme in Rechnungen, Leistungsverzeichnisse und Leistungsbeschreibungen aus § 259 Abs. 1, § 556 Abs. 3 BGB bezüglich des Vertragsverhältnisses zwischen der von der Beklagten mit der Hausreinigung beauftragten V. GmbH und den von dieser weiter beauftragten Subunternehmern für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 nicht bejaht werden, denn für diese Zeitspanne ist zwischen der Beklagten und der V. GmbH eine bestimmte Vergütung vereinbart worden. Aus diesem Grund steht den Klägern ein Einsichtsrecht insoweit nicht zu. Für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016, für den die vertragliche Regelung zwischen der Beklagten und der V. GmbH lediglich die Erstattung angefallener Kosten vorsieht, können die Kläger allerdings Einsicht in die Rechnungen verlangen, die die Subunternehmer der V. GmbH für die Hausreinigung gestellt haben.

- 16 1. Eine von dem Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung dient dazu, die Betriebskosten des jeweiligen

Abrechnungszeitraums zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Dazu muss sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs. 1 BGB entsprechen, also eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten getätigten 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 (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, NJW 2018, 1599 Rn. 15 mwN).

17           Darüber hinaus bestimmt § 259 Abs. 1 BGB, dass Belege, soweit sie erteilt zu werden pflegen, vorzulegen sind. Dementsprechend gehört es auch zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht, soweit dies zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist (vgl. Senatsurteil vom 7. Februar 2018 - VIII ZR 189/17, aaO Rn. 16 mwN). Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es hierbei nicht. Es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren (vgl. Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 118/19, NJW 2021, 693 Rn. 13 mwN).

18           Von dem Einsichtsrecht umfasst ist auch die Einsichtnahme in Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen diese gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist (vgl. Senatsurteil vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, NJW 2013, 3234 Rn. 9; Senatsbeschluss vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276 Rn. 2;

[jeweils für einen Wärmelieferungsvertrag des Vermieters mit dem Lieferanten]). Zur Vorlage der Verträge und Rechnungen aus dem Verhältnis zwischen dem Energielieferanten des Vermieters und dessen Vorlieferanten ist der Vermieter indes ebenso wenig verpflichtet wie zur Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl von seinem Vorlieferanten bezieht (vgl. Senatsurteil vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, aaO Rn. 10).

- 19            Letztlich ist es für den Umfang der zu gewährenden Einsicht auch bei Beauftragung eines Dritten mit einer betriebskostenrelevanten Leistung entscheidend, in welche Belege im Einzelfall eine Einsichtnahme erforderlich ist, um die abgerechnete Position nachvollziehen zu können. Hat der Vermieter einen Dritten zur Erledigung der abgerechneten Arbeiten eingeschaltet, werden grundsätzlich auch die mit diesem getroffenen Vergütungsregelungen und die insoweit erteilten Rechnungen vom Einsichtsrecht des Mieters erfasst sein. Denn nur hieraus lässt sich für den Mieter erkennen, ob die in die Betriebskostenabrechnung eingestellte Position dem von dem Dritten berechtigterweise abgerechneten Betrag entspricht. Wenn der Dritte wiederum einen Subunternehmer eingeschaltet hat, bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters dann nicht auf Unterlagen aus dem Verhältnis zwischen dem Dritten und dem Subunternehmer, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit verabredet hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und er die von dem Dritten abgerechnete Vergütung in die Betriebskostenabrechnung eingestellt hat. Denn in diesem Fall bedarf es in der Regel der Einsicht in die Unterlagen des von dem Dritten weiter beauftragten Subunternehmers nicht, um die entsprechende Position der Betriebskostenabrechnung nachvollziehen zu können.

20           Etwas anderes kann jedoch dann gelten, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine eigenständige Vergütungsregelung nicht getroffen, sondern nur die Erstattung der anfallenden Kosten vereinbart hat. Dann kann für eine Nachvollziehbarkeit der in Rechnung gestellten Betriebskostenposition auch die Vorlage von Unterlagen des Subunternehmers erforderlich sein, aus denen sich die Höhe der in dem Verhältnis zwischen dem Dritten und dem Subunternehmer vereinbarten und abgerechneten Vergütung ergibt. Denn im Falle der Vereinbarung einer reinen Kostenerstattung kann der Vermieter auch nur die dem Dritten tatsächlich entstandenen und dem Vermieter weiterbelasteten Kosten in die entsprechende Betriebskostenposition einstellen. Prüfbar ist dies für den Mieter in solchen Fällen in der Regel nur bei einer Einsicht in die die Vergütung zwischen dem Dritten und seinem Subunternehmer betreffenden Unterlagen.

21           2. Nach diesen Grundsätzen bezieht sich das Einsichtsrecht der Kläger betreffend die Position Hausreinigung zunächst auf die Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und dem von ihr mit der Durchführung der Hausreinigung beauftragten Unternehmen. Vertragspartner der Beklagten ist diesbezüglich allein die V. GmbH, eine nicht von der Beklagten abhängige oder kontrollierte Schwestergesellschaft desselben Konzerns. Insoweit ist die Beklagte dem Einsichtsbegehren der Kläger nachgekommen und hat den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. Dezember 2016 mit Nachträgen vom 22. Dezember 2016 und vom 27. November 2017 und die Leistungsverzeichnisse, Rechnungen sowie Tätigkeitsnachweise der V. GmbH für den Abrechnungszeitraum vorgelegt.

22           Dafür, dass weitere das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der V. GmbH betreffende Unterlagen existieren, die den Klägern nicht zur Einsicht zur Verfügung gestellt worden sind, bestehen keine Anhaltspunkte. Die

Kläger machen diesbezüglich auch keine weiteren Einsichtsrechte geltend, sondern begehren ausschließlich die Einsicht in die die Hausreinigung betreffenden Unterlagen aus dem Verhältnis zwischen der V. GmbH und deren Subunternehmern.

23                    3. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht den Klägern insoweit ein Einsichtsrecht in die das Vertragsverhältnis zwischen der V. GmbH und den Subunternehmern betreffenden Rechnungen, Leistungsverzeichnisse und Leistungsbeschreibungen (für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017) beziehungsweise Leistungsverzeichnisse (für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016) zugesprochen. Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 ein Einsichts- und Belegüberlassungsrecht in die von den Subunternehmern gegenüber der V. GmbH für die Hausreinigung gestellten Rechnungen bejaht.

24                    a) Nach § 2 Abs. 1 des nach dessen Anlage 2 auch die Hausreinigung umfassenden Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der Beklagten und der V. GmbH hat die Beklagte dieser die entstandenen Kosten zu erstatten. Der erste Nachtrag zu dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 22. Dezember 2016, der nach dessen Abschnitt II mit Wirkung ab 1. Mai 2016 gelten soll, ändert diese Regelung für die Zeit ab 1. Januar 2017 dahingehend, dass für betriebskostenrelevante Leistungen unter anderem im Bereich der Hausreinigung ab diesem Zeitpunkt eine Vergütung gemäß der Preisliste in Anlage 1 des Nachtrags vereinbart wurde. In dieser Anlage ist die Hausreinigung in zehn verschiedene Positionen unterteilt, wobei für diese Positionen - mit Ausnahme der hier nicht relevanten Reinigung der Tiefgaragen - eine Abrechnung und ein Preis je Mieteinheit angegeben ist sowie der Turnus, in dem die jeweilige Reinigung durchzuführen ist. Der zweite Nachtrag zum

Geschäftsbesorgungsvertrag vom 27. November 2017, der nach dessen Regelung unter Abschnitt III ab 1. Januar 2017 gelten soll und damit die Regelung des Nachtrags 1 insoweit bereits ab deren Anwendungsbeginn ersetzt, sieht eine inhaltsgleiche Vergütungsvereinbarung vor.

25 Hieraus ergibt sich, dass für den von der streitgegenständlichen Betriebskostenabrechnung umfassten Zeitraum verschiedene Regelungen zur Vergütung der mit der Hausreinigung beauftragten V. GmbH anzuwenden sind. Bis Ende 2016 kann die V. GmbH nach § 2 Abs. 1 des rückwirkend ab 1. Mai 2016 geltenden Nachtrags 1 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. Dezember 2016 (nur) die Kosten, die für die Erfüllung der übernommenen Hausreinigung entstehen, ersetzt verlangen. Eine darüber hinausgehende Vergütungsregelung besteht nach den vorgelegten vertraglichen Vereinbarungen für das Jahr 2016 nicht. Ab 1. Januar 2017 ist eine Vergütung nach Anlage 1 zum Nachtrag 1 vom 22. Dezember 2016 und Anlage 1 zu dem diesen rückwirkend ablösenden Nachtrag 2 vom 27. November 2017 vereinbart.

26 b) Unter Berücksichtigung dieser vertraglichen Vergütungsregelung und der oben genannten Grundsätze können die Kläger für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017 Einsicht in Rechnungen, Leistungsverzeichnisse und Leistungsbeschreibungen, die das Vertragsverhältnis zwischen der V. GmbH und deren Subunternehmern betreffen, nicht verlangen. Denn die Einsicht in diese Unterlagen ist zur sachgerechten Überprüfung des für die Hausreinigung in diesem Zeitraum in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Betrags sowie zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen hiergegen nicht erforderlich.

27 aa) Es bedarf der begehrten Einsicht in Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis zwischen der V. GmbH und deren Subunternehmern nicht, um den für die Hausreinigung umgelegten Betrag hinreichend nachvollziehen zu

können. Denn hieraus ergäben sich nicht die für die Nachvollziehbarkeit der angesetzten Vergütung für die Hausreinigung erforderlichen Informationen.

28 (1) Die Höhe der von der Beklagten an die V. GmbH für die Hausreinigung zu leistenden Vergütung ergibt sich aus der zwischen diesen Parteien bestehenden Vergütungsregelung, ohne dass es darauf ankommt, welches Entgelt zwischen der V. GmbH und ihren Subunternehmern vereinbart und bezahlt wurde. Soweit das Berufungsgericht annimmt, dass eine konkrete Vergütung zwischen der Beklagten und der V. GmbH nicht vereinbart worden sei, trifft dies nicht zu und wäre auch unschädlich. Denn anders als bei Vereinbarung einer reinen Kostenerstattung würde in diesem Fall ein Betrag in Höhe der üblichen Vergütung als vereinbart gelten (§ 612 Abs. 2 Alt. 2 BGB für den Dienstvertrag und § 632 Abs. 2 Alt. 2 BGB für den Werkvertrag). Diese Vergütung könnte, müsste aber nicht dem entsprechen, was das beauftragte Unternehmen seinerseits einem von ihm weiter beauftragten Subunternehmer schuldet. Entscheidend wäre allein die Marktüblichkeit der Vergütung, die die Mieter auch ohne Kenntnis der Vereinbarungen zwischen dem beauftragten Unternehmen und dessen Subunternehmer überprüfen könnten.

29 Die Annahme des Berufungsgerichts, eine konkrete Vergütung sei nicht vereinbart, ist aber ohnehin nicht zutreffend. Anlage 1 des rückwirkend ab 1. Januar 2017 geltenden Nachtrags 2 vom 27. November 2017 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 1. Dezember 2016 enthält eine konkrete und nachvollziehbare Regelung der für die Hausreinigung vereinbarten Vergütung sowie des vereinbarten Abrechnungsmaßstabs nach Wohneinheiten. Rechtsfehlerhaft meint das Berufungsgericht, dass die in den vorgelegten Kopien enthaltenen Schwärzungen in § 2 des Nachtrags einer Nachvollziehbarkeit der vereinbarten Vergütung entgegenstünden. Denn diese Schwärzungen betreffen lediglich nicht betriebskostenrelevante Leistungen, die im Streitfall nicht von

Interesse sind. Auch der vom Berufungsgericht als fehlend beanstandeten Angabe der von der Hausreinigung umfassten Flächen bedurfte es nicht, da - soweit hier relevant - eine Abrechnung nach der Anzahl der Mietwohnungen und nicht nach der Flächengröße vereinbart war und erfolgte. Letztlich ergibt sich zudem aus Anlage 1 des Nachtrags 2 in hinreichendem Maße, welche von der Hausreinigung umfassten Einzelleistungen mit welchem "Preis je Einheit" vergütet werden sollten. Dies korrespondiert mit dem vorgelegten, ab 1. Januar 2017 geltenden Leistungsverzeichnis.

30           (2) Das begehrte Einsichtsrecht lässt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht damit begründen, dass die Abrechnungen sowie die Darlegung der erbrachten Leistungen nicht hinreichend konkret seien.

31           Selbst wenn dies der Fall wäre, könnten die Kläger hieraus kein Einsichtsrecht in die Leistungsbeschreibungen, Leistungsverzeichnisse und Rechnungen aus dem Verhältnis der V. GmbH zu deren Subunternehmern herleiten. Denn entscheidend für die Frage, welche Leistungen im Verhältnis zwischen der Beklagten und der V. GmbH zu erbringen sind und ob diese vertragsgemäß erbracht und abgerechnet wurden, ist allein die zwischen diesen bestehende Vereinbarung. Hierüber gäbe die begehrte Einsicht keinen Aufschluss.

32           Ohnehin sind die Bedenken des Berufungsgerichts bezüglich der Unzulänglichkeit der seitens der Beklagten vorgelegten Unterlagen unbegründet. Der Betriebskostenabrechnung vom 25. Juli 2018 ist zu entnehmen, dass für die Hausreinigung für vier zu einer sogenannten Abrechnungseinheit zusammengefasste und dort benannte Häuser insgesamt ein Betrag von 5.216,72 € eingestellt wurde. Der Betrag korrespondiert mit den vorgelegten Rechnungen der V. GmbH. Aus diesen Unterlagen ergibt sich, dass pro Haus der Abrechnungseinheit jeweils 262,46 € für die Hausreinigung in den Monaten

Oktober bis Dezember 2016 abgerechnet wurden sowie für Januar bis September 2017 pro Haus 1.041,72 €, woraus sich insgesamt der in die Betriebskostenabrechnung eingestellte Betrag von 5.216,72 € errechnet. Als Umlagegröße ist in der Betriebskostenrechnung "48 Stück" angegeben, wobei die Wohnung der Kläger als "1 Stück" angesehen wird und auf die Kläger demnach 1/48 der Gesamtsumme, mithin 108,68 €, umgelegt wurden. Dies wird erläutert in dem in der Berufungsinstanz vorgelegten Beiblatt zur Betriebskostenabrechnung, dem zu entnehmen ist, dass die Abrechnungseinheit aus vier Häusern mit jeweils 12 Wohnungen besteht, mithin insgesamt 48 Wohnungen umfasst, so dass bei einer Umlage nach der Anzahl der Wohnungen auf jede Wohnung 1/48 der Kosten der Hausreinigung entfällt.

33           Es ist somit entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts aus den von der Beklagten vorgelegten Unterlagen für die Kläger sowohl nachvollziehbar, welcher Abrechnungsmaßstab zu Grunde liegt als auch, wie sich eine Abrechnungseinheit zusammensetzt. Es schadet insoweit nicht, dass die Beklagte in die Betriebskostenabrechnung die Gesamtkosten für vier Häuser als Abrechnungseinheit eingestellt hat, auch wenn für die einzelnen Häuser getrennte Abrechnungen vorliegen. Denn im Hinblick darauf, dass für jedes Haus derselbe Betrag abgerechnet wurde und jeweils dieselbe Anzahl an Wohnungen erfasst wurde, ändert sich durch die Zusammenfassung zu einer Abrechnungseinheit an dem für die Kläger zu entrichtenden Betrag nichts.

34           Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht für die Bejahung des begehrten Einsichtsrechts darüber hinaus darauf abgestellt, dass sich aus den Abrechnungen nur die Anzahl der Reinigungen ergebe, nicht aber, welche konkreten Leistungen in diesen Positionen enthalten seien. Denn die mit der vertraglichen Vereinbarung sowie dem Leistungsverzeichnis korrespondierende Aufteilung in den Abrechnungen für Januar bis September 2017 nach

Unterhaltsreinigung Treppenhaus, Kellerreinigung, Reinigung der Gemeinschaftsräume und Glasreinigung genügt in Kombination mit dem vorgelegten Tätigkeitsnachweis, aus dem die einzelnen Daten der Leistungserbringung ersichtlich sind, um die Kläger ausreichend über die durchgeführten Arbeiten zu informieren und ihnen eine Überprüfung der Abrechnung sowie gegebenenfalls die Erhebung von Einwendungen hiergegen zu ermöglichen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind hierfür weitergehende Angaben dazu, wer diese Arbeiten wann und zu welcher Vergütung ausgeführt hat, nicht erforderlich. Die von der Revisionserwiderung geforderte Angabe der Anzahl der für die Reinigungsarbeiten aufgewandten Arbeitsstunden war nicht erforderlich, nachdem keine Abrechnung nach Stunden, sondern ein Einheitspreis pro durchgeführter Tätigkeit vereinbart worden ist. Die Beklagte musste auch nicht mitteilen, welcher Subunternehmer durch die beauftragte Schwestergesellschaft jeweils eingesetzt wurde, da sich hieraus für die Mieter ein für die Überprüfung der Abrechnung erforderlicher Erkenntnisgewinn nicht ergäbe.

35 (3) Der begehrten Einsicht in die Verträge und Abrechnungsunterlagen mit den Subunternehmern bedarf es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts auch nicht, um überprüfen zu können, ob die abgerechneten Leistungen tatsächlich ausgeführt wurden. Denn auch diesen Unterlagen ließe sich - worauf die Revision zu Recht hinweist - nicht weitergehend als aus der vorgelegten Tätigkeitsaufstellung entnehmen, welche Leistungen tatsächlich erbracht wurden, sondern allenfalls, welche Arbeiten abgerechnet wurden.

36 bb) Die begehrte Einsicht ist - worauf die Revision zutreffend hinweist - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung auch nicht erforderlich für die Überprüfung, ob die Beklagte bezüglich der Position Hausreinigung das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten hat.

37           Dieses verpflichtet den Vermieter gegenüber seinem Mieter, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der letztlich von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (vgl. Senatsurteile vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 13 und vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 14).

38           (1) Zur Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots können die Kläger die für die Hausreinigung in Rechnung gestellten Beträge mit den Preisen anderer Anbieter von Hausreinigungsarbeiten vergleichen, was ihnen möglich und auch zumutbar ist (vgl. Senatsurteile vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, NJW 2013, 3234 Rn. 11 und vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, aaO Rn. 21). Die Kenntnis der Leistungsverzeichnisse, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen aus dem Verhältnis der V. GmbH zu ihren Subunternehmern ist für einen solchen Vergleich nicht notwendig. Denn nicht die in diesem Verhältnis beauftragten und abgerechneten Tätigkeiten und Preise sind für die Überprüfung der Marktüblichkeit entscheidend, sondern allein die im Verhältnis der Beklagten zu der von ihr beauftragten Dienstleisterin. Da die begehrte Einsicht in die Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis der V. GmbH zu ihren Subunternehmern insoweit nicht zu einem Erkenntnisgewinn führte, besteht hierauf ein Anspruch aus § 259 Abs. 1, § 556 Abs. 3 BGB nicht.

39           Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von der Revisionserwiderung in der mündlichen Verhandlung herangezogenen Textstelle aus dem Senatsurteil vom 6. Juli 2011 (VIII ZR 340/10, aaO). Denn soweit dort ausgeführt wurde, dem Mieter, dem nach Belegeinsicht einzelne Abrechnungspositionen als zu hoch erschienen, bleibe es unbenommen, diese Positionen auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu überprüfen, hat der Senat damit keine Aussage

zum Umfang der für die Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots erforderlichen Unterlagen getroffen.

40           Davon abgesehen haben die Kläger alle Unterlagen erhalten, um einen angeblichen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu überprüfen. Der vorgelegten Tätigkeitsaufstellung ist sowohl inhaltlich als auch dem Umfang nach hinreichend zu entnehmen, welche Leistungen durch die V. GmbH für die Abrechnungseinheit im Abrechnungszeitraum zu erbringen waren, so dass auf dieser Grundlage eine Überprüfung des abgerechneten Betrags auf seine Marktüblichkeit hin erfolgen kann. Es bedarf hierfür weder einer noch weiter konkretisierten Aufstellung der durchgeführten Tätigkeiten noch der Kenntnis des für die jeweilige Tätigkeit in den angegebenen Zeiträumen konkret angefallenen Aufwands. Zur Ermittlung der Marktüblichkeit der abgerechneten Kosten kann bereits auf Grundlage der angegebenen Tätigkeiten und der Häufigkeit ihrer Ausführung sowie der örtlichen Gegebenheiten ein Vergleichsangebot eines Unternehmens, das Hausreinigungsleistungen anbietet, eingeholt werden.

41           (2) Ein Recht auf Einsichtnahme in die Vertrags- und Abrechnungsunterlagen zwischen dem vom Vermieter beauftragten Unternehmen und dessen Subunternehmern steht einem Mieter auch nicht zu, um die Gewinnmarge des beauftragten Unternehmens überprüfen zu können. Die Höhe der vom Vermieter bezahlten und auf die Mieter umzulegenden Vergütung eines Dienstleistungsunternehmens ist zwar an dem Wirtschaftlichkeitsgebot zu messen. Hierfür bedarf es indes keiner Kenntnis der Höhe des von dem beauftragten Dienstleistungsunternehmen erzielten Gewinns, sondern eines - vom Mieter selbst durchführbaren und ihm zumutbaren - Vergleichs der umgelegten Kosten mit der marktüblichen Vergütung. Denn es kommt nur darauf an, ob die umgelegten Kosten dem Vergleich mit marktüblichen Preisen im Ergebnis standhalten, nicht jedoch darauf, ob das beauftragte

Unternehmen hierbei - beispielsweise wegen einer günstigen Kostenstruktur, einer effektiven Arbeitsweise oder einer eventuell durch die Vergabe von großen Kontingenten ermöglichten günstigen Preisgestaltung im Verhältnis zu seinem Subunternehmer - höhere Gewinne als marktüblich erzielt.

42 (3) Etwas anderes ergibt sich hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung nicht deshalb, weil das mit der Hausreinigung beauftragte Unternehmen eine Schwestergesellschaft der Beklagten ist. Denn trotz Zugehörigkeit zu einem Konzern handelt es sich um eigenständige Unternehmen, so dass die Arbeiten der beauftragten Schwestergesellschaft nicht als Dienstleistungen der beklagten Vermieterin anzusehen sind. Deren Gewinne sind demnach auch nicht der Beklagten zuzurechnen und von ihr erstellte Abrechnungen sowie Tätigkeitsnachweise sind nicht als Eigenbelege der Beklagten zu werten. Mit einer reinen Abrechnungsstelle ist die Funktion der V. GmbH deshalb nicht zu vergleichen.

43 (a) Die Auffassung der Revisionserwiderung, dass von den Klägern begehrte Einsichtsrecht ergebe sich daraus, dass das Wirtschaftlichkeitsgebot bei Beauftragung eines konzernangehörigen Unternehmens über einen Marktvergleich hinaus auch eine übermäßige Gewinnerzielung durch dieses verbiete, da in einem solchen Fall die Bewirtschaftungspreise im (Konzern-)Interesse des Vermieters gesteuert würden und dem Schwesterunternehmen eine Gewinnerzielung ermöglicht werde, die über die Betriebskostenumlage der Mieter finanziert werde und (mittelbar) dem Vermieter zugutekomme (weitergehend für ein Verbot jeglicher Gewinnerzielung bei gesellschaftsrechtlichen "Verflechtungen" zwischen der Vermietungsgesellschaft und der beauftragten Dienstleistungsgesellschaft: Bentsch, WuM 2020, 467, 469 ff.), verkennt zum einen die rechtliche Eigenständigkeit von

Schwestergesellschaften und zum anderen den Inhalt des Wirtschaftlichkeitsgebots.

44           Trotz der Konzernverbundenheit der Beklagten und der V. GmbH handelt es sich um zwei getrennte Unternehmen, so dass die Beklagte weder rechtlich Einfluss auf die Preisgestaltung nehmen kann noch ihr ein etwaiger Gewinn der V. GmbH - auch nur mittelbar - zuzurechnen ist. Die Beklagte kann zudem nicht verlangen, dass das Schwesterunternehmen die Leistungen ohne eigene Gewinne allein gegen Erstattung des Kostenaufwands erbringt. Auch die Mieter haben keinen Anspruch darauf, dass die auf sie umzulegenden Betriebskosten auf Grund der Beauftragung eines konzernverbundenen Unternehmens niedriger sind als bei Beauftragung eines sonstigen Drittunternehmens. Gegen eine Umlage der von der V. GmbH in Rechnung gestellten Vergütung bestehen dementsprechend nicht bereits dann Bedenken, wenn diese eine Gewinnmarge enthält. Entscheidend für die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots ist - wie bereits aufgezeigt - vielmehr, ob die Leistungen im Ergebnis zu marktüblichen Preisen erbracht und abgerechnet werden. Dementsprechend hat die Beklagte als Vermieterin - ebenso wie bei der Beauftragung eines konzernunabhängigen Drittunternehmens - die von ihrer Schwestergesellschaft verlangten Preise auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen, nicht jedoch die diesen Preisen zu Grunde liegende Kostenkalkulation sowie die Gewinnmargen des beauftragten Unternehmens. Indem die umzulegende Vergütung dem Vergleich mit marktüblichen Preisen standzuhalten hat und damit der Höhe nach begrenzt ist, besteht auch - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung und des Berufungsgerichts - weder eine Gefahr, dass die Mieter mit übermäßigen Gewinnen der beauftragten Schwestergesellschaft belastet werden, noch, dass sich ein etwaiger konzernbedingter Interessenkonflikt oder ein etwaiges Eigeninteresse der Beklagten zu ihren Lasten auswirkt.

45 (b) Es kann dahingestellt bleiben, ob einzelfallbezogen etwas anderes zu gelten hätte, wenn der Vermieter zugleich Geschäftsführer der von ihm mit der Hausreinigung beauftragten Gesellschaft ist und somit eine "Doppelrolle" einnimmt (so LG Bremen, WuM 2013, 488, 489). Denn diese von den Umständen des Einzelfalls geprägte Konstellation ist - entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung - mit der hier gegebenen Sachverhaltsgestaltung schon nicht vergleichbar, da die Beklagte allein durch die Beauftragung einer eigenständigen Schwestergesellschaft eine derartige Doppelrolle nicht einnimmt. Abgesehen davon wäre das Interesse eines Mieters an einer Überprüfung, ob der Vermieter trotz seiner Doppelrolle redlich abgerechnet hat, bei Vereinbarung einer Vergütung zwischen dem Vermieter und der beauftragten Gesellschaft kein durchgreifendes Argument für ein Einsichtsrecht. Denn die vereinbarte Vergütung hätte ohnehin einem Marktvergleich standzuhalten, wodurch eine missbräuchlich überhöhte Abrechnung hinreichend verhindert wird.

46 (c) Die Auffassung der Revisionserwiderung, dass ein Vermieter, der die Kosten selbst tragen müsse, ebenfalls vom Subunternehmer eine konkrete Kostenaufschlüsselung und Rechnungsnachweise fordern würde und dies für die Beklagte letztlich nur deshalb verzichtbar sei, weil sie vom wirtschaftlichen Erfolg des Schwesterunternehmens profitiere, verkennt erneut die rechtliche Selbständigkeit von Schwestergesellschaften und zudem die Funktion des Einsichtsrechts. Soweit der Vermieter - wie hier - mit dem von ihm beauftragten Unternehmen eine Vergütung (und nicht nur eine Kostenerstattung) vereinbart hat, bedürfen - unabhängig davon, ob ein Schwesterunternehmen oder ein sonstiges Drittunternehmen beauftragt wurde - weder er selbst noch die Mieter einer Einsicht in die Abrechnungsunterlagen aus dem Verhältnis des beauftragten Dienstleisters mit dessen Subunternehmern. Denn dieses Verhältnis ist für die Höhe der Vergütung des beauftragten Unternehmens nicht von Bedeutung. Entscheidend und an dem Wirtschaftlichkeitsgebot zu messen

ist nur die mit dem beauftragten Unternehmen selbst vereinbarte und von diesem abgerechnete Vergütung.

47 (d) Die Zulässigkeit der Umlegung einer marktüblichen Vergütung einschließlich eines etwaigen Gewinns auch bei Beauftragung eines Schwesterunternehmens steht in Einklang damit, dass selbst der Vermieter nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag (ohne Umsatzsteuer) ansetzen könnte, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers angesetzt werden könnte. Die Abrechnung solcher fiktiven Kosten dient der Vereinfachung für den Vermieter und der Vermeidung von Streitigkeiten darüber, inwieweit vom Vermieter eingesetzte eigene Arbeitskräfte mit umlagefähigen und nicht umlagefähigen Aufgaben betraut waren und wie diese Kosten voneinander abzugrenzen sind (vgl. Senatsurteil vom 14. November 2012 - VIII ZR 41/12, NJW 2013, 456 Rn. 10). Der Vermieter kann insoweit zum Beispiel die Kosten auf Grundlage eines von einem Unternehmer bezüglich der anfallenden Arbeiten abgegebenen Angebots geltend machen (vgl. Senatsurteil vom 14. November 2012 - VIII ZR 41/12, aaO Rn. 11), mithin die marktübliche Vergütung einschließlich Gewinn (ohne Umsatzsteuer) umlegen. Vor diesem Hintergrund begegnet die Beauftragung einer Schwestergesellschaft gegen eine - marktübliche - Vergütung einschließlich Gewinn erst Recht keinen Bedenken.

48 c) Für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 gelten dagegen andere Grundsätze. Insoweit bedarf es auf Grund der hierfür geltenden abweichenden vertraglichen Vereinbarung zwischen der Beklagten und der V. GmbH einer Einsicht auch in die Rechnungen, mit denen die Subunternehmer ihre Leistungen gegenüber der V. GmbH abrechneten.

49 aa) Nach der bis 31. Dezember 2016 geltenden vertraglichen Regelung hat die V. GmbH gegen die Beklagte nur einen Anspruch auf Erstattung der

ihr für die Hausreinigung entstandenen Kosten. Eine von den bei der V. GmbH in Folge der Beauftragung von Subunternehmern entstandenen Kosten unabhängige Vergütung gemäß der den Nachträgen zum Geschäftsbesorgungsvertrag beigefügten Preisliste ist - wie ausgeführt - erst für den Zeitraum ab 1. Januar 2017 vereinbart. Im Hinblick auf diese eindeutige Vereinbarung lediglich einer Erstattung der entstandenen Kosten - im Gegensatz zu einer vereinbarten Vergütung - kommt auch die Anwendung von § 612 BGB, wonach eine Vergütung als stillschweigend vereinbart gilt, wenn die Dienstleistung den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist, und wonach bei fehlender Vereinbarung über die Höhe die übliche Vergütung als vereinbart gilt, nicht in Betracht. Die V. GmbH kann demnach für den genannten Zeitraum von der Beklagten nicht eine marktübliche Vergütung einschließlich Gewinn verlangen, sondern darf nur die ihr selbst entstandenen Kosten ohne Gewinnaufschlag weiterberechnen. Insoweit entspricht die Position der V. GmbH derjenigen eines Vermieters, der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BetrKV bei Beauftragung eines Drittunternehmers grundsätzlich nur die hierdurch tatsächlich entstandenen Kosten - also den von dem beauftragten Unternehmen abgerechneten Betrag - auf die Mieter umlegen darf. Dementsprechend kann auch die Beklagte im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016 nur die Kosten der Hausreinigung auf die Mieter umlegen, die der V. GmbH tatsächlich entstanden sind und die diese an die Beklagte weitergeben durfte.

50                   bb) Eine sachgerechte Überprüfung des in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Betrags für die Hausreinigung setzt demnach die Kenntnis der der V. GmbH entstandenen Kosten voraus.

51                   Hierüber geben die bislang vorgelegten Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der V. GmbH indes keinen Aufschluss. Um die Übereinstimmung zwischen dem durch die Subunternehmer

abgerechneten Betrag und den von der V. GmbH gegenüber der Beklagten geltend gemachten und von dieser in die Betriebskostenabrechnung aufgenommenen Kosten sachgerecht überprüfen zu können, bedarf es vielmehr jedenfalls der Einsicht in die Rechnungen der Subunternehmen, die diese bezüglich der Hausreinigung gegenüber der V. GmbH erteilt haben (vgl. zum - hier nicht geltend gemachten - Einsichtsrecht in die Verträge mit den Subunternehmern: Senatsurteil vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 114/21 unter II 2 b bb (5) (a), zur Veröffentlichung bestimmt). Denn nur die Kenntnis des in diesem Verhältnis abgerechneten Betrags ermöglicht den Klägern die Prüfung, ob tatsächlich nur die der V. GmbH entstandenen Kosten auf sie umgelegt wurden.

52 Nicht erforderlich ist demgegenüber die seitens der Kläger weiter geltend gemachte Einsicht in die im Verhältnis der Subunternehmer zur V. GmbH geltenden Leistungsverzeichnisse. Denn welche Leistungen seitens der V. GmbH zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung gegenüber der Beklagten zu erbringen waren, ergibt sich bereits aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen der Beklagten und der V. GmbH. Für den Umfang der von der Beklagten zu bezahlenden und dementsprechend weiter berechenbaren Leistungen ist nicht ein etwaiges zwischen der V. GmbH und deren Subunternehmern erstelltes Leistungsverzeichnis, sondern die zwischen der Beklagten und der V. GmbH bestehende Leistungspflicht entscheidend. Die Einsicht in ein derartiges Leistungsverzeichnis führte demnach nicht zu einem Erkenntnisgewinn für die Überprüfung der Kostenposition Hausreinigung.

53 Unter dem Gesichtspunkt des Wirtschaftlichkeitsgebots bedarf es der Kenntnis eines etwa im Verhältnis der V. GmbH und deren Subunternehmern vereinbarten Leistungsverzeichnisses ebenfalls nicht. Denn insoweit ist allein entscheidend, ob der von der Beklagten in die Betriebskostenabrechnung

eingestellte, ihr von der V. GmbH für die durchgeführten Hausreinigungsleistungen berechnete Betrag einem Vergleich mit der marktüblichen Vergütung standhält. Aus einem im Verhältnis der V. GmbH und deren Subunternehmern vereinbarten Leistungsverzeichnis ergibt sich insoweit nichts.

54 cc) Zutreffend hat das Berufungsgericht die Herausgabe der zur Einsicht begehrten Unterlagen durch die Beklagte - soweit nach obigen Ausführungen ein Anspruch hierauf besteht - für möglich gehalten, ohne dass dem datenschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

55 Nach § 1 Nr. 4 Satz 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 1. Dezember 2016 hat die V. GmbH der Beklagten alle von ihr im Zusammenhang mit diesem Vertrag jeweils angeforderten Daten, Unterlagen und Informationen zur Verfügung zu stellen. Hierzu gehören insbesondere auch die Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis der V. GmbH zu ihren Subunternehmern, die die übernommene Tätigkeit betreffen und in die die Beklagte ihren Mietern Einsicht zu gewähren hat. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Revision auch nicht geltend gemacht, dass der zugesprochenen Einsicht in die Rechnungen zwischen der V. GmbH und ihren Subunternehmern datenschutzrechtliche Belange der Subunternehmer entgegenstehen könnten.

56 3. Soweit das Berufungsgericht zu Recht ein Einsichtsrecht bejaht hat, mithin bezüglich der Rechnungen der Subunternehmer für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016, verbleibt es auch bei der vom Berufungsgericht ausgesprochenen Verurteilung zur Übersendung von Kopien oder elektronischen Dateien gegen Kostenerstattung. Zwar kommt nach der Rechtsprechung des Senats die Überlassung von Fotokopien der (Rechnungs-) Unterlagen nur dann in Betracht, wenn es dem Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung im Einzelfall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB)

nicht zumutbar ist, die Belege im Original beim Vermieter einzusehen (st. Rspr.; vgl. zuletzt Beschluss vom 19. Januar 2010 - VIII ZR 83/09, WuM 2010, 296 Rn. 2 mwN). Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, hat der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch auf Überlassung von Fotokopien und von elektronischen Dateien ohne nähere Ausführungen bejaht. In Anbetracht der besonderen Umstände des Einzelfalls lässt dies revisionsrechtlich beachtliche Rechtsfehler nicht erkennen. Auch die Revision wendet sich hiergegen nicht.

### III.

57 Nach alledem war das angefochtene Urteil unter Zurückweisung der weitergehenden Revision der Beklagten aufzuheben mit Ausnahme der bestehenbleibenden Verurteilung zur Gewährung von Einsicht und Belegüberlassung bezüglich der Rechnungen der Subunternehmer für den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember 2016. Insoweit war das auch diesbezüglich klageabweisende Urteil des Amtsgerichts auf die Berufung der

Kläger abzuändern. Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

Dr. Fetzer

Dr. Schneider

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 22.05.2020 - 147 C 336/19 -

LG Dresden, Entscheidung vom 18.03.2021 - 4 S 271/20 -