



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

VIII ZR 39/11

vom

22. November 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 22. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision des Klägers durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1            1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht hat die Revision gemäß § 543 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ZPO zugelassen, weil es der Frage grundsätzliche Bedeutung beigemessen hat, ob die Mieter im Falle des Einschaltens eines Zwischenlieferanten für Fernwärme ein Recht auf Einsicht in die Liefervereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Fernwärmelieferanten haben und ihnen deswegen im Falle der Verweigerung der Einsichtnahme ein Zurückbehaltungsrecht an den abgerechneten Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sowie an den für Heizung und Warmwasser anfallenden Vorauszahlungen zusteht. Eine Zulassung der Revision ist jedoch weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich.
  
- 2            Der Bundesgerichtshof hat bereits entschieden, dass dem Mieter gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273

Abs. 1 BGB zusteht, solange der Vermieter ihm nicht die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Hierzu gehört die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen (Senatsurteile vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 Rn. 21; vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 Rn. 11, 13). Zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen gehören - entgegen der Auffassung der Revision - auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist. Dies ist, wie der Senat bereits ausgesprochen hat (Senatsurteil vom 6. Dezember 1978 - VIII ZR 273/77, NJW 1979, 1304 unter II 2 c), insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall. Der Mieter muss vom Vermieter in die Lage versetzt werden, den Wärmelieferungsvertrag zwischen diesem und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungsformel und Preisänderungsformel kennenzulernen, um prüfen zu können, ob Wärmepreisberechnungen mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen.

3 Das Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB gilt gleichermaßen hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser, solange der Vermieter dem Mieter nicht die Einsicht in den zugrundeliegenden Wärmeliefervertrag gewährt (Senatsurteil vom 22. Juni 2010 - VIII ZR 288/09, WuM 2010, 630 Rn. 3, 5).

4 Der vorliegende Fall weist keine Besonderheiten auf, die eine weitere höchstrichterliche Leitentscheidung erforderlich machten.

5 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Überprüfung anhand der obengenannten Rechtsprechung des Senats und auch im Übrigen stand. Das Berufungsgericht ist bei seiner Ent-

scheidung von den durch die Rechtsprechung des Senats aufgezeigten Grundsätzen ausgegangen. Den Beklagten steht gegen den Kläger hinsichtlich der geltend gemachten Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 bis 2008 sowie hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB zu, solange der Kläger den Beklagten keine Einsicht in den zwischen ihm und der H. GmbH bestehenden Wärmeliefervertrag gewährt.

- 6           Erfolglos bleibt schließlich auch die von der Revision vorsorglich erhobene Rüge, das Berufungsgericht habe zu Unrecht den Anspruch auf Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005 wegen Ablaufs der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgewiesen. Der Ausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB betrifft nicht nur solche Nachforderungen, die über die vom Mieter geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen hinausgehen (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 190/06, NJW 2008, 1150 Leitsatz Satz 2). So verhält es sich hier. Nach den unangegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Betriebskosten für 2005 innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB durch eine wirksame Abrechnung geltend gemacht worden. Nach Ablauf der genannten Frist kann der Vermieter keinen Betrag fordern, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt. Dies gilt namentlich auch dann, wenn dieses Ergebnis - wie hier - ein Guthaben des Mieters ist (Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 190/06, aaO Rn. 12). Aus den von der Revision angeführten Senatsurteilen (Senatsurteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499; vom 31. Oktober 2010 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 f.) ergibt sich nichts anderes.

7                    3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach  
Zustellung dieses Beschlusses.

Ball

Dr. Frellesen

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

**Hinweis:**

**Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt  
worden.**

Vorinstanzen:

AG Pirna, Entscheidung vom 11.06.2009 - 12 C 821/08 -

LG Dresden, Entscheidung vom 30.12.2010 - 4 S 317/09 -