



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 114/21

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

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 556 Abs. 3, § 259 Abs. 1

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, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 114/21 - 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 31. März 2021 insoweit aufgehoben, als die Beklagte für den Abrechnungszeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017 zur Gewährung von Einsicht in die "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden", verurteilt wurde.

Auf die Berufung der Kläger wird das insoweit klageabweisende Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 29. Mai 2020 - unter weiterer Zurückweisung des Rechtsmittels - zusätzlich dahin abgeändert, dass die Beklagte über die bestehenbleibende Verurteilung durch das Berufungsgericht hinaus verurteilt wird, den Klägern für den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis zum 30. September 2017 Einsicht in die Rechnungen der von der V. Immobilienservice GmbH mit der Durchführung der Hauswartleistungen beauftragten Subunternehmer zu gewähren.

Die weitergehende Revision der Beklagten wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten in der M. Straße in Dresden. Sie begehren - soweit im Revisionsverfahren noch von Interesse - von der Beklagten Belegeinsicht bezüglich der Position Hauswart in der den Zeitraum vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2017 umfassenden Betriebskostenabrechnung der Beklagten vom 31. Mai 2018. Diese weist als anteilige Kosten der klägerischen Wohnung für den Hauswart einen Betrag von 113,59 € aus.
- 2 Die Beklagte beauftragte ihre Schwestergesellschaft, die V. Immobilienservice GmbH (im Folgenden: Immobilienservice GmbH), mit der Erbringung von Hausmeisterleistungen. Offen ist, ob diese die Arbeiten ausschließlich an Subunternehmer vergeben hat.
- 3 Auf das Einsichtsbegehren der Kläger legte die Beklagte im Laufe des Verfahrens bezüglich der Position Hauswart einen Hausmeisterleistungen betreffenden Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Immobilienservice GmbH vor, weiter von der Immobilienservice GmbH erstellte Tätigkeitsnachweise über die Erbringung von umlegbaren Hausmeisterleistungen im Abrechnungszeitraum sowie an die Beklagte gerichtete Rechnungen der Immobilienservice GmbH für die Hausmeistertätigkeit, die allerdings keine konkreten Tätigkeitsangaben enthielten, sondern lediglich die Angabe "Hausmeister allgemein gemäß Leistungsverzeichnis".
- 4 Nach § 2 Nr. 1 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 12. Dezember 2018, der als Anlage 2 einen Katalog der diesbezüglichen "umlagefähigen Leistungen" enthält, hat die Beklagte der Immobilienservice GmbH die für die Erfüllung der Hausmeistertätigkeit entstandenen und per Einzelrechnung umlagefähig ausgewiesenen Kosten zu erstatten, wobei die

Immobilienervice GmbH für die Erfüllung dieser Aufgaben keinen weiteren Honorarbestandteil erhält. Dieser Vertrag soll nach seinem § 1 Abs. 2 in Verbindung mit Anlage 1 bezüglich der Beklagten rückwirkend ab 1. Januar 2016 gelten.

5 Die Kläger halten die vorgelegten Belege nicht für ausreichend und haben zuletzt noch die Einsichtnahme in Verträge und Belege betreffend die Hauswarttätigkeit aus dem Verhältnis zwischen der Immobilienervice GmbH und der die Hausmeistertätigkeit für diese ausführenden - selbstständigen oder bei der Immobilienervice GmbH angestellten - Personen begehrt.

6 Das Amtsgericht hat die Klage bezüglich der Einsicht in weitere Unterlagen betreffend die Position Hauswart abgewiesen. Auf die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht - unter Zurückweisung der geltend gemachten weitergehenden Einsichtsrechte - die Beklagte verurteilt, den Klägern 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.

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

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision der Beklagten bleibt weitgehend ohne Erfolg. Sie ist nur insoweit begründet, als statt des zugesprochenen Einsichtsrechts in eine Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen eine Einsicht nur in die Rechnungen, die Subunternehmer der Immobilienservice GmbH für die Hauswarttätigkeit gestellt haben, zu gewähren ist.

I.

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

10 Die Kläger hätten einen Anspruch auf Belegeinsicht nach § 259 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 556 Abs. 3 BGB auch bezüglich des Dienstvertrags für die Vergütung der Hauswartleistung sowie hinsichtlich der Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen der Dienstleister beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet worden seien. Das Einsichtsrecht umfasse sämtliche Rechnungen und Belege, die die Hauswartkosten 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.

11 Die Beklagte habe nur Eigenbelege vorgelegt, die nicht konkret den Tätigkeitsumfang, insbesondere die Leistungen im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Hauswarts und die dafür vereinbarte Vergütung belegten. Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 12. Dezember 2018 ergebe sich keine konkrete umlagefähige Vergütungsregelung. Zudem datiere der Vertrag auf einen Zeitpunkt nach dem Abrechnungszeitraum und enthalte in der Anlage nur

den von der Beklagten nicht weiter erläuterten Hinweis, dass der Vertragsbeginn am 1. Januar 2016 gewesen sei. Die von der Beklagten im Prozess vorgelegten Unterlagen ergäben keinen Aufschluss über die Zusammensetzung des für den Hauswart abgerechneten Gesamtbetrags von 6.904,04 €. Es fehle zudem an Tätigkeitsnachweisen, aus denen der Mieter erkennen könnte, welche konkreten Leistungen ausgeführt worden und zur Abrechnung gekommen seien. Außerdem fehlten Rechnungen der Dienstleistungsunternehmen.

12 Aus der Darlegung der Beklagten ergebe sich, dass die Immobilienservice GmbH die Leistungen im Zusammenhang mit dem Hauswart nicht selbst erbracht habe. Die von der Beklagten gewährte Belegeinsicht sei auch deshalb nicht ausreichend, weil die Beklagte nicht bestritten habe, Gewinne durch die Vergabe von Hauswarttätigkeiten an Dritte zu erzielen. Insoweit bestehe wegen der Zugehörigkeit der Beklagten und der Immobilienservice 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. Die Kläger benötigten die von der Schwestergesellschaft der Beklagten abgeschlossenen Verträge, um überprüfen zu können, ob die nach dem Vertrag zwischen der Immobilienservice GmbH und den Dritten vereinbarten Leistungen tatsächlich erbracht worden seien.

13 Die Beklagte könne die Vorlage der von ihrer Schwestergesellschaft mit Dritten abgeschlossenen Verträge auch nicht aus datenschutzrechtlichen Erwägungen verwehren. Aus § 1 Abs. 5 des Geschäftsbesorgungsvertrags

ergebe sich die Pflicht der beauftragten Schwestergesellschaft, der Beklagten alle benötigten Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

II.

14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis überwiegend stand. Zu Recht hat das Berufungsgericht den Klägern einen Anspruch aus § 259 Abs. 1, § 556 Abs. 3 BGB auf Einsichtnahme in die Verträge zugesprochen, mit denen die Immobilienservice GmbH Subunternehmer mit der Durchführung der von ihr gegenüber der Beklagten übernommenen Hauswarttätigkeiten beauftragt hat. Des Weiteren steht den Klägern zwar nicht - wie vom Berufungsgericht ausgesprochen - ein Einsichtsrecht in eine "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden" zu. Sie sind indes berechtigt, die Rechnungen, mit denen die von der Immobilienservice GmbH unterbeauftragten Dienstleister (im Folgenden: Subunternehmer) die Hauswarttätigkeiten dieser gegenüber abgerechnet haben, einzusehen. Dieses Begehren ist als Minus in dem von den Klägern gestellten Einsichtsverlangen enthalten.

15 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).

- 16 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).
- 17 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).

18 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.

19 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.

20 2. Zu den nach diesen Grundsätzen von der Beklagten vorzulegenden Vertragsunterlagen und Belegen zählen auf Grund der Besonderheiten der vertraglichen Regelung zwischen der Beklagten und der Immobilienservice GmbH auch etwaige Verträge der Immobilienservice GmbH mit Subunternehmern über die Erbringung der Hauswartleistungen für die streitgegenständliche Immobilie sowie zugehörige, den Abrechnungszeitraum betreffende Rechnungen der beauftragten Subunternehmer. Denn die Einsicht in diese Unterlagen ist zur sachgerechten Überprüfung der für den Hauswart in der Nebenkostenabrechnung aufgeführten Position sowie zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen hiergegen erforderlich. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts besteht hingegen ein weitergehendes Einsichtsrecht auch in eine "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden" nicht.

21 a) Das Einsichtsrecht der Kläger betreffend die Position Hauswart bezieht sich zunächst auf die Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und dem von ihr mit der Durchführung der Hauswartleistungen beauftragten Unternehmen. Vertragspartner der Beklagten ist diesbezüglich allein die Immobilienservice 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 über die Erbringung der Hausmeisterleistungen 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.

22 Dafür, dass weitere das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der Immobilienservice 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 Hauswarttätigkeit betreffenden Unterlagen aus dem Verhältnis zwischen der Immobilienservice GmbH und den von ihr beauftragten Subunternehmern oder dem bei ihr angestellten Hauswart.

23 b) Im Hinblick auf die Besonderheiten der vorliegenden Vertragsgestaltung beschränkt sich das Einsichtsrecht der Mieter hier indes nicht auf die das Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der Immobilienservice GmbH betreffenden Unterlagen, sondern bezieht sich auch auf die Unterlagen, die Aufschluss über die der Immobilienservice GmbH in Ausführung der Hauswarttätigkeit entstandenen Kosten geben.

24 aa) Nach § 2 Nr. 1 Abs. 1 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 12. Dezember 2018, der nach dessen § 1 Nr. 2 die bestehenden Vertragsverhältnisse und vertraglichen Regelungen nochmals schriftlich festhalten und dokumentieren und gemäß § 1 Nr. 2 in Verbindung mit dessen Anlage 1 bezüglich der Beklagten rückwirkend ab 1. Januar 2016 gelten sollte, hat die Beklagte der Immobilienservice GmbH die für die Erfüllung der Hausmeistertätigkeit entstandenen und per Einzelrechnung umlagefähig ausgewiesenen Kosten zu erstatten, wobei die Immobilienservice GmbH für die Erfüllung dieser Aufgaben keinen weiteren Honorarbestandteil erhält. Im Hinblick auf diese eindeutige Vereinbarung lediglich einer Erstattung der entstandenen Kosten ohne eigenen Honorarbestandteil - im Gegensatz zu einer vereinbarten Vergütung - kommt 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 Immobilienservice GmbH kann demnach 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 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. Dementsprechend kann auch die Beklagte nur die Kosten auf die Mieter umlegen, die der Immobilienservice GmbH tatsächlich entstanden sind und die diese an die Beklagte weitergeben durfte. Im Falle der Beauftragung von Subunternehmern entspricht dies der Vergütung, die die Immobilienservice GmbH an den Subunternehmer entrichtet hat.

25 bb) Eine sachgerechte Überprüfung des in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Betrags für den Hauswart setzt demnach die Kenntnis der der Immobilienservice GmbH entstandenen Kosten voraus. Hierüber geben die bislang vorgelegten Unterlagen aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Beklagten und der Immobilienservice GmbH indes keinen Aufschluss. Vielmehr benötigen die Kläger hierfür auch die Kenntnis von den Dienstleistungsverträgen mit eventuellen Subunternehmern sowie deren Abrechnung der durchgeführten Dienstleistungen.

26 (1) Das begehrte Einsichtsrecht lässt sich zwar nicht damit begründen, dass die Abrechnungen und die Darlegung der erbrachten Leistungen nicht hinreichend konkret sind. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügen die Angaben in den vorgelegten Belegen aus dem Verhältnis zwischen

der Beklagten und der von ihr beauftragten Immobilienservice GmbH, um den Klägern die für die Überprüfung der Abrechnung erforderliche Kenntnis des geschuldeten Tätigkeitsumfangs sowie der durchgeführten Leistungen zu verschaffen und die Zusammensetzung des in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Betrags zu erläutern.

27 Dem Geschäftsbesorgungsvertrag ist zu entnehmen, dass die Immobilienservice GmbH in dem jeweiligen Objekt die anfallenden Hausmeisterleistungen zu erbringen hat. Welche Tätigkeiten hiervon - abhängig von den örtlichen Gegebenheiten - umfasst sein können, ergibt sich aus der Auflistung der umlagefähigen Leistungen in dessen Anlage 2. Zwar ist hieraus nicht konkret ersichtlich, welche Leistungen bei der streitgegenständlichen Immobilie anfallen. Für die Überprüfung der Abrechnung genügt allerdings die Kenntnis der tatsächlich durchgeführten Arbeiten. Insoweit enthalten die vorgelegten Tätigkeitsnachweise der Immobilienservice GmbH vom 13. und 16. September 2019 eine Liste der Tätigkeiten, die im Abrechnungszeitraum für die aus mehreren Mietshäusern der Beklagten bestehende Abrechnungseinheit erbracht worden sein sollen, sowie der Daten, an denen diese Leistungen jeweils vorgenommen worden sein sollen. Die dortigen Angaben stellen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung nicht lediglich ungenügende pauschale Bezeichnungen dar, sondern lassen die ausgeführten Arbeiten so hinreichend konkret erkennen, dass den Klägern eine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht wird. Denn die aufgelisteten Tätigkeiten korrespondieren jeweils mit Aufgaben, die der Immobilienservice GmbH nach Anlage 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags übertragen worden sind. Hierdurch wird für die Kläger hinreichend erkennbar, welche Tätigkeiten wie häufig und an welchen Tagen durchgeführt wurden. Die von der Revisionserwiderung gerügte fehlende Angabe des jeweils angefallenen Zeitaufwands ist nicht erforderlich, es sei denn, es wäre eine Abrechnung nach aufgewandter Zeit vereinbart worden.

- 28 Die im Prozess nicht vorgelegten, den Klägern aber nach eigenem Vorbringen zur Kenntnis gebrachten monatlichen Abrechnungen lassen nach dem beschriebenen Inhalt erkennen, welche Beträge die Immobilienservice GmbH monatlich für die Hauswartleistungen abgerechnet hat. In Kombination mit den Tätigkeitsnachweisen, in denen die jeweils ausgeführten Tätigkeiten unter Angabe des Datums der Ausführung angegeben sind, lässt sich mithin nachvollziehen, für welche Arbeiten monatlich welcher Betrag abgerechnet worden ist. Dass die Summe der Einzelabrechnungen dem insgesamt abgerechneten Jahresbetrag nicht entspricht, wurde seitens der Kläger nicht geltend gemacht. Ohnehin würde eine solche Diskrepanz nicht zu weitergehenden Einsichtsrechten führen, sondern den Klägern unmittelbar konkrete Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung ermöglichen.
- 29 (2) Auch bedarf es entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts der begehrten Einsicht in die Verträge und Abrechnungsunterlagen mit den Subunternehmern 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.
- 30 (3) Die begehrte Einsicht in die Unterlagen aus dem Verhältnis der Immobilienservice GmbH zu ihren Subunternehmern ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung auch nicht erforderlich, um die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu prüfen. 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).

31 Zur Überprüfung des Wirtschaftlichkeitsgebots können die Kläger die für die Hauswarttätigkeit in Rechnung gestellten Beträge mit den Preisen anderer Anbieter von Hauswartdienstleistungen 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 Verträge, Leistungsbeschreibungen und Rechnungen aus dem Verhältnis der Immobilienservice 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 Immobilienservice GmbH zu ihren Subunternehmern insoweit nicht zu einem Erkenntnisgewinn führte, besteht hierauf ein Anspruch nach § 259 Abs. 1, 556 Abs. 3 BGB nicht. Etwas anderes ergibt sich auch nicht 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.

32 Davon abgesehen haben die Kläger alle Unterlagen erhalten, um einen angeblichen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu überprüfen. Den vorgelegten Tätigkeitsaufstellungen ist sowohl inhaltlich als auch dem Umfang nach hinreichend zu entnehmen, welche Leistungen durch die Immobilienservice

GmbH beziehungsweise ihre Subunternehmer für die Abrechnungseinheit im Abrechnungszeitraum erbracht und abgerechnet wurden, 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 Hauswartdienstleistungen anbietet, eingeholt werden.

- 33 (4) Ein Recht auf Einsichtnahme in die Vertrags- und Abrechnungsunterlagen zwischen dem vom Vermieter beauftragten Unternehmen und dessen Subunternehmern steht einem Mieter entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung auch nicht zu, um eine 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 seinen Subunternehmern - höhere Gewinne als marktüblich erzielt.

- 34 Etwas anderes ergibt sich hier entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts und der Revisionserwiderung nicht deshalb, weil das mit der Hauswartleistung beauftragte Unternehmen eine Schwestergesellschaft der Beklagten ist (vgl. hierzu im Einzelnen: Senatsurteil vom 27. Oktober 2021, VIII ZR 102/21 unter II 3 b bb (3), zur Veröffentlichung bestimmt). Denn trotz Zugehörigkeit zu einem Konzern handelt es sich um eigenständige Unternehmen, so dass die Arbeiten der beauftragten Schwestergesellschaft nicht als Tätigkeiten 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 Immobilienservice GmbH deshalb nicht zu vergleichen.
- 35 Grundsätzlich bedarf es demnach auch bei der Beauftragung einer Schwestergesellschaft keiner Einsicht in die Unterlagen, aus denen sich deren Gewinnmarge ergibt. Gegen eine Umlage der von dieser in Rechnung gestellten Beträge bestehen entgegen der Auffassung der Kläger dementsprechend auch nicht bereits dann Bedenken, wenn diese eine Gewinnmarge enthielte (vgl. ausführlich hierzu Senatsurteil vom 27. Oktober 2021, VIII ZR 102/21 aaO, zur Veröffentlichung bestimmt).
- 36 (5) Um die im Hinblick auf die Vereinbarung lediglich einer Kostenerstattung erforderliche Übereinstimmung zwischen dem von den Subunternehmern abgerechneten Betrag und den von der Immobilienservice GmbH gegenüber der Beklagten geltend gemachten und von dieser in die Betriebskostenabrechnung aufgenommenen Kosten sachgerecht überprüfen zu können, bedarf es indes der Einsicht in die Unterlagen, die Ausschluss über die der Immobilienservice GmbH entstandenen Kosten geben.

- 37 (a) Zutreffend hat das Berufungsgericht demnach die von den Klägern begehrte Einsicht in die "dienstleistungsvertraglichen Grundlagen für die Vergütung der Hauswartleistungen", also in die Dienstverträge zwischen der Immobilienservice GmbH und ihren Subunternehmern betreffend die Hauswarttätigkeit, bejaht. Nur die Kenntnis der darin vereinbarten Vergütungsregelung ermöglicht den Klägern einen Abgleich zwischen vereinbarter und abgerechneter Vergütung.
- 38 (b) Um die Übereinstimmung zwischen dem durch die Subunternehmer in Rechnung gestellten Betrag und den von der Immobilienservice GmbH gegenüber der Beklagten abgerechneten und von dieser in die Nebenkostenabrechnung eingestellten Kosten des Hauswarts sachgerecht überprüfen zu können, bedarf es darüber hinaus einer Einsicht in die Rechnungen der Subunternehmer, die diese bezüglich der Hauswarttätigkeit gegenüber der Immobilienservice GmbH erteilt haben. Denn nur die Kenntnis des in diesem Verhältnis abgerechneten Betrags ermöglicht den Klägern die Prüfung, ob tatsächlich nur die der Immobilienservice GmbH entstandenen Kosten auf sie umgelegt wurden.
- 39 Nicht erforderlich zur Überprüfung der in Ansatz gebrachten abgerechneten Kosten ist allerdings die begehrte und vom Berufungsgericht zugesprochene Einsicht in die "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen, die in den Rechnungen des Dienstleisters beziehungsweise des angestellten Hauswarts bezüglich der Position Hauswart abgerechnet wurden". Unabhängig davon, ob es derartige Leistungsaufstellungen mit Einzelpreisen überhaupt gibt, genügt für die Überprüfung der Kostenposition Hauswart die Kenntnis der Abrechnungen der Subunternehmer gegenüber der Immobilienservice GmbH für die gemäß der vorgelegten Tätigkeitsaufstellung der Immobilienservice GmbH erbrachten

Leistungen. Denn auf Grundlage dieser Unterlagen kann - ohne dass es einer zusätzlichen Leistungsaufstellung einschließlich dazugehöriger Einzelpreise bedarf - sowohl geprüft werden, ob nur die tatsächlich entstandenen Kosten weitergegeben wurden, als auch, welche Leistungen hiermit abgerechnet wurden.

40 Soweit die begehrte und vom Berufungsgericht zugesprochene Einsicht in Leistungsaufstellungen zudem auch die "in den Rechnungen des angestellten Hauswarts" abgerechneten Leistungen umfassen soll, geht dieser Antrag von vornherein ins Leere. Denn wenn die Immobilienservice GmbH die Hauswarttätigkeit durch eigene Mitarbeiter durchgeführt haben sollte, hätten diese ihr keine Rechnungen gestellt, sondern für ihre Tätigkeit insgesamt einen Arbeitslohn erhalten. Insoweit hätte die Immobilienservice GmbH nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag einen Anspruch aus Ersatz der ihr durch die Beschäftigung dieser Mitarbeiter entstandenen Kosten, soweit diese deren Hauswarttätigkeit betrafen. Diesbezügliche Einsichtsrechte sind nicht Gegenstand des Revisionsverfahrens. Davon abgesehen hat das Berufungsgericht - im Revisionsverfahren unwidersprochen - festgestellt, dass die Immobilienservice GmbH nach ihrer Darlegung die Leistungen im Zusammenhang mit dem Hauswart nicht selbst erbracht hat.

41 (c) 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.

42 Nach § 1 Nr. 5 Satz 2 des Geschäftsbesorgungsvertrags vom 12. Dezember 2018 hat die Immobilienservice 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 Immobilienservice 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 Verträge und Rechnungen zwischen der Immobilienservice GmbH und ihren Subunternehmern datenschutzrechtliche Belange der Subunternehmer entgegenstehen könnten. Soweit die Revision insoweit Bedenken gegen die Herausgabe der Arbeitsverträge der Immobilienservice GmbH mit ihren Objektbetreuern vorbringt, sind diese schon deshalb nicht relevant, weil das Berufungsgericht einen Anspruch auf Einsicht in diese Arbeitsverträge ohnehin abgelehnt hat.

III.

43 Nach alledem war das angefochtene Urteil unter Zurückweisung der weitergehenden Revision der Beklagten aufzuheben, soweit das Berufungsgericht die Beklagte 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. Im Hinblick auf das bestehende Einsichtsrecht in die von den Subunternehmern ausgestellten Rechnungen war das - diesbezüglich klageabweisende - Urteil des Amtsgerichts auf die Berufung der Kläger insoweit abzuändern, als die Beklagte bezüglich der Position Hauswart zur Gewährung von Einsichtnahme auch in die von den Subunternehmern ausgestellten Rechnungen zu verurteilen war. Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es weiterer Feststellungen nicht bedarf und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

44 Da die Abweichung des nunmehr zugesprochenen von dem beantragten und im Berufungsverfahren zugebilligten Einsichtsrecht nur geringfügig ist und

hierdurch keine höheren Kosten verursacht wurden, verbleibt es für beide Vorinstanzen bei der Kostenentscheidung des Berufungsgerichts und hat die Beklagte die Kosten der weit überwiegend erfolglosen Revision zu tragen (§ 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Dr. Fetzer

Dr. Schneider

Kosziol

Dr. Liebert

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 29.05.2020 - 147 C 2627/19 -

LG Dresden, Entscheidung vom 31.03.2021 - 4 S 286/20 -