

# Bundesgerichtshof

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 259, 556 Abs. 3 Satz 1, 5 und 6 BGB

- 1. Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist dem Mieter gegenüber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276).**
- 2. Ist streitig, ob die Zusatzkosten des Wärmecontracting zutreffend ermittelt worden sind, muss der Mieter dies bestreiten. Der Vermieter muss dann die Richtigkeit der Abrechnung beweisen. Welchen Beweis ein Vermieter dafür antritt, ist ihm überlassen.**

BGH, Urteil vom 03.07.2013; Az.: VIII ZR 322/12

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 7. Mai 2013 durch den Richter Dr. Frellesen als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 14. September 2012 wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Revisionsverfahrens.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger mieteten mit schriftlichem Vertrag vom 16. Mai 1980 von der Rechtsvorgängerin der Beklagten eine in B. gelegene Wohnung.

Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt vereinbarungsgemäß durch Fernwärme. Hierfür schaltete die Beklagte einen Wärmecontractor ein, der die benötigte Fernwärme seinerseits von dem städtischen Versorger als Vorlieferanten bezieht. Zwischen den Parteien ist ein Wärmecontracting nicht vereinbart.

Die Kläger verlangen zur Überprüfung ihrer Heizkostenabrechnung für den Zeitraum vom 1. Juli 2009 bis 30. Juni 2010 die Vorlage der von dem Versorger an den Wärmecontractor gerichteten Rechnung für die gelieferte Fernwärme. Die Beklagte übersandte stattdessen die Abrechnung des Wärmecontractors vom 4.

November 2010 und legte dar, welche Kosten dieser Rechnung Zusatzkosten des Wärmecontracting darstellen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Revision hat keinen Erfolg.

I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Kläger hätten gegenüber der Beklagten als ihrer Vermieterin keinen Anspruch auf Vorlage der dem Wärmecontractor seitens des Vorlieferanten ausgestellten Rechnung. Zwar dürften die Kläger aufgrund des Mietvertrags unstreitig nicht mit Kosten belastet werden, die nur durch das Wärmecontracting entstünden, weil ihr Mietvertrag diese Form der Wärmeenergieversorgung nicht vorsehe. Die Beklagte habe diese Kosten aber aus der Heizkostenabrechnung unstreitig nachvollziehbar herausrechnen lassen. Zur Überprüfung dieser Abrechnung könnten die Kläger die Vorlage der von der Beklagten verwendeten Unterlagen verlangen, insbesondere die ihr seitens des Wärmecontractors ausgestellte Rechnung. Diese Rechnung liege auch vor. Die von dem Vorlieferanten ausgestellte Rechnung an den Wärmecontractor könnten die Kläger dagegen nicht einsehen, weil die Informationspflicht der Beklagten als Vermieterin dadurch überspannt würde.

Ein Vermieter sei nicht verpflichtet, darzulegen und zu belegen, wie die Preise der von ihm bezogenen Verbrauchsgüter, insbesondere der Heizenergie, im vorgelagerten Handel zustande gekommen seien. Dazu sei er auch regelmäßig nicht in der Lage, weil der Lieferant nicht verpflichtet sei, ihm als Endbezieher seine Kalkulation offen zu legen. Entsprechend verhalte es sich beim Bezug der Heizenergie von einem zwischengeschalteten Wärmecontracting- Unternehmen. Dass die Kläger die durch das Wärmecontracting zusätzlich entstehenden Kosten nicht schuldeten, mache im Ergebnis keinen Unterschied.

Zwar sei die Beklagte zur Erläuterung der Abrechnung auf Verlangen verpflichtet darzulegen, dass und wie sie die zusätzlichen Kosten aus der ihr ausgestellten Rechnung herausgerechnet habe. Sie sei aber nicht verpflichtet, die dem Wärmecontracting-Unternehmen ausgestellte Rechnung vergleichsweise gegenüberzustellen. Es genüge, dass sie - wie hier unstreitig geschehen - darlege, welche Kosten aus der ihr gestellten Rechnung Zusatzkosten darstellten.

II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand. Zu Recht hat das Berufungsgericht den Klägern einen Anspruch gegen die Beklagte auf Vorlage der Rechnung des Vorlieferanten für die Heizperiode 2009/2010 versagt.

1. Zu der jährlichen, den Grundsätzen des § 259 BGB entsprechenden Abrechnung über die vorausgezählten Betriebskosten, zu der der Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verpflichtet ist, gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter die Überprüfung der Abrechnung ermöglicht. Hiervon umfasst ist die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen, darunter 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 (Senatsbeschluss vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276 Rn. 2; Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 Rn. 21). Wie der Senat bereits entschieden hat, ist dies insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall (Senatsbeschluss vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, aaO Rn. 2; Senatsurteil vom 6. Dezember 1978 - VIII ZR 273/77, NJW 1979, 1304 unter II 2 c); in diesen besteht ein Einsichtsrecht des Mieters.

Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist aber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet. In den Fällen der Versorgung des Mieters mit Heizenergie durch einen Wärmecontractor gilt nichts anderes als bei dem unmittelbaren Energiebezug durch den Vermieter ohne Einschaltung eines Contracting-Unternehmens. Auch in diesen Fällen haben die Mieter einer Wohnung gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Auskunft darüber, zu welchem Preis und zu welchen Konditionen beispielsweise der Heizöllieferant das Heizöl seinerseits von seinem Vorlieferanten bezieht. Ebenso wenig steht den Klägern als Mietern ein Anspruch auf Auskunft über Vereinbarungen zu, die der Wärmecontractor mit seinen Vorlieferanten geschlossen hat.

Unbenommen bleibt den Klägern das Einsichtsrecht in den von der Beklagten mit dem Wärmecontractor abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrag zur Nachprüfung der Heizkostenabrechnung. Will der Mieter die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots aus § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB prüfen, kann er die ihm in Rechnung gestellten Kosten mit den Preisen anderer Wärmelieferanten vergleichen.

2. Zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung ist die Rechnung des Fernwärmeversorgers an den Wärmecontractor auch nicht aus anderen Gründen erforderlich. Die Beklagte hat die im vorliegenden Fall nicht umlagefähigen Kosten des Wärmecontractings nach den - von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerichts aus der seitens des Wärmecontractors vorgelegten Heizkostenabrechnung "unstreitig nachvollziehbar herausrechnen lassen". Es kann dahingestellt bleiben, ob die Zusatzkosten des Wärmecontracting damit zutreffend ermittelt worden sind. Hätten die Kläger dies bestreiten wollen, folgte daraus kein Anspruch auf Vorlage der dem Wärmecontractor von seinem Vorlieferanten gestellten Rechnung. Vielmehr hätte die Beklagte die Richtigkeit der Abrechnung zu beweisen gehabt. Welchen Beweis ein Vermieter dafür antritt, ist ihm überlassen.

Dass die Abrechnung des Wärmecontractors im Übrigen nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser gemäß §§ 7, 8 HeizkostenVO entspräche, wird weder von der Revision geltend gemacht noch bestehen dafür anderweitige Anhaltspunkte.