

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Einsichtsrecht eines Mieters in Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung

– BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021, Az.: VIII ZR 114/21

→ Keine verschuldensunabhängige Haftung unter den Mietern eines Hauses

– OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13. September 2021, Az.: 24 U 294/20

→ Einsichtsrecht eines Mieters in Abrechnungsunterlagen der Betriebskostenabrechnung

BGH, Urteil vom 27. Oktober 2021, Az.: VIII ZR 114/21

Vermieter müssen es ihren Mietern ermöglichen, die Betriebskostenabrechnung gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten. Die Beklagte beauftragte einen externen Dienstleister mit der Erbringung von Hausmeisterleistungen. Nach dem Geschäftsbesorgungsvertrag der Beklagten mit diesem, hat die Beklagte die bei der Erbringung der Hausmeistertätigkeit entstandenen Kosten zu erstatten. Eine darüber hinausgehende Vergütung sollte der Dienstleister nicht erhalten. Auf das Begehren der Kläger, legte die Beklagte diesen den Geschäftsbesorgungsvertrag sowie die von dem Dienstleister erstellten Tätigkeitsnachweise und die an die Beklagte ausgestellten Rechnungen vor. Die Kläger begehren darüber hinaus noch die Einsichtnahme in Verträge und Belege aus dem Verhältnis des Dienstleisters und der für diesen tätig gewordenen selbstständigen oder angestellten Personen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat der Klage stattgegeben. Mit der Revision verfolgt die Beklagte nun das Ziel, das Urteil des Amtsgericht wieder herzustellen.

Der BGH sah die Revision insoweit als begründet an, dass eine Einsicht nur in die Rechnungen, die Subunternehmer dem Dienstleister für die Hausmeistertätigkeit gestellt haben, zu gewähren ist. Ein solcher Anspruch ergebe sich aus § 259 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 556 Abs. 3 BGB und umfasse sämtliche Rechnungen, die die Hausmeisterarbeiten betreffen. Bei der Beauftragung eines Dritten mit den Hausmeisterarbeiten sind grundsätzlich auch die mit diesem getroffenen

Vergütungsregelungen und die erteilten Rechnungen vom Einsichtsrecht umfasst. Nur hieraus ergebe sich, ob die in der Betriebskostenabrechnung eingestellte Position dem von dem Dritten abgerechneten Betrag entspricht. Beauftragt der Dritte wiederum weitere Subunternehmer mit den Arbeiten, bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters nur dann auf die Unterlagen aus dem Verhältnis zwischen den Dritten und dem Subunternehmer, wenn der Vermieter mit dem Dritten ein unentgeltliches Tätigwerden vereinbart hat. Aufgrund der Kostenerstattungsregel im Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Vermieter und Dienstleister darf letzterer nur die entstanden Kosten geltend machen. In diesem Fall können ohne die Unterlagen des Subunternehmers die in der Betriebskostenabrechnung aufgeführten Positionen nicht nachvollzogen werden. Die Beklagte konnte dazu verurteilt werden, diese Unterlagen herauszugeben, weil sich der beauftragte Dienstleister im Geschäftsbesorgungsvertrag dazu verpflichtet hat, der Beklagten alle benötigten Daten und Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Folglich standen dem Begehren auch keine datenschutzrechtlichen Erwägungen entgegen.

Fazit:

Mit dieser Entscheidung zeigt der BGH wieder einmal wie weitreichend die Rechte des Mieters zu verstehen sind. Sie zeigt, dass bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung darauf zu achten ist, dass diese für den Mieter nachvollziehbar ist. Insoweit sind eine Reihe ähnlicher Fälle denkbar, in denen die dem Mieter zur Verfügung gestellten Unterlagen als unzureichend qualifiziert werden könnten.

→ Keine verschuldensunabhängige Haftung unter den Mietern eines Hauses

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 13. September 2021, Az.: 24 U 294/20

Die verschuldensunabhängige Haftung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB ist im Verhältnis zu Mietern eines Wohnhauses untereinander nicht anwendbar. Das gilt auch dann, wenn Wasser von einem Grundstücksteil in einen anderen eingedrungen ist und dadurch Schäden verursacht wurden.

In einem Wohn- und Geschäftshaus tritt während der Weihnachtsfeiertage 2015 an einer von einem Mieter, einem Arzt, vor ca. 20 Jahren von einem Fachbetrieb installierten Wasseraufbereitungsanlage Wasser aus. Das Wasser verursacht Schäden an den Decken, Böden und dem Inventar in der darunter liegenden physiotherapeutischen Praxis. Diese konnte für ca. dreieinhalb Monate nicht betrieben werden. Der Mieter der physiotherapeutischen Praxis unterhält eine Inhalts- und Betriebsunterbrechungsversicherung und nimmt die Versicherung wegen der entstandenen Schäden in Anspruch. Die Versicherung beantragt vom Arzt Schadensersatz i.H.v. ca. EUR 176.000 zuzüglich Zinsen aus den auf sie übergegangenen Ansprüchen ihres Versicherungsnehmers. Das Landgericht weist die Klage ab. Die Versicherung geht in Berufung – jedoch ohne Erfolg:

Das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf weist die Berufung zurück, da sie offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg habe und auch sonst kein Grund für eine erfolgreiche Berufung ersichtlich sei. Zwar gehen nach § 86 Abs. 1 VVG Ansprüche des Versicherungsnehmers gegen den Arzt auf die Versicherung über. Allerdings stünden dem

Versicherungsnehmer keine Ansprüche auf Schadensersatz gegen den Arzt zu. Mangels vertraglicher Beziehung zwischen den Mietern im Haus komme nur der verschuldensabhängige deliktische Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB in Betracht. Dieser sei aber zu verneinen. Den Arzt treffe zwar die Verkehrssicherungspflicht für die Wasseraufbereitungsanlage. Diese habe er aber nicht verletzt. Vorliegend habe der Arzt die Anlage durch ein Fachunternehmen installieren lassen, sie wäre gemäß Benutzerhandbuch ausdrücklich als wartungsfrei ausgewiesen und sollte ständig an Wasser- und Strom angeschlossen sein. Es gab im Benutzerhandbuch auch keinen Hinweis, dass der Schlauch, aus dem das Wasser ausgetreten ist, einer besonderen Materialermüdung unterliege und regelmäßig zu kontrollieren sei. So konnte durch das OLG keine Sorgfaltspflichtverletzung des Arztes festgestellt werden. Auch einen Vergleich zu Waschmaschinen oder Geschirrspülern, bei denen die Rechtsprechung bei platzenden Schläuchen mitunter eine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten bejaht, lehnt das OLG ab.

Fazit:

Dieser Beschluss des OLG ist nicht zu beanstanden. Das OLG stellt unter Verweis auf BGH-Entscheidungen lehrbuchmäßig die Grundsätze und Grenzen der Verkehrssicherungspflichten dar. Die Verkehrssicherungspflicht geht nicht soweit, dass jede abstrakte Gefahr für einen Schadenseintritt bei anderen ausgeschlossen werden muss. Ein allgemeines Verbot, andere zu gefährden, wäre nicht realistisch.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 7. Dezember 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.