Landgericht Dresden

Zivilabteilung

Aktenzeichen: **4 S 271/20**
Amtsgericht Dresden, 147 C 336/19

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

1. [redacted], 01187 Dresden
- Klägerin und Berufungsklägerin -

2. [redacted], 01187 Dresden
- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter zu 1 und 2:
Rechtsanwalt Mathias **Müller**, Westendstraße 10, 01187 Dresden, Gz.: 095/17 Mü/Zi

gegen

Südost WOBA Dresden GmbH, Universitätsstraße 133, 44803 Bochum
vertreten durch d. Geschäftsführer
- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte **OHLETZ**, Bonsiepen 13, 45136 Essen, Gz.: 94-2019-017816

wegen Belegeinsicht

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden durch

Vorsitzende Richterin am Landgericht Sandig
Richter am Landgericht Böss
Richterin am Landgericht Schultz

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2021 am 18.03.2021

für Recht erkannt:

I. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 22.05.2020, Az.: 147 C 336/19 wie folgt abgeändert:

1. *Die Beklagte wird verurteilt, den Klägern Belegeinsicht zu gewähren und folgende Belege entweder in Kopie gegen Erstattung der Auslagen oder in elektronischer Form gegen Erstattung der Auslagen zur Einsicht zu überlassen, betreffend die Betriebskostenabrechnung des Abrechnungszeitraumes 01.10.2016 - 30.09.2017 für die Wohnung Nr. [redacted] im Haus [redacted] 01187 Dresden: Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für die Hausreinigung im Zeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2017 für die von der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH mit der Ausführung der Leistung beauftragten Subunternehmen sowie die zugrunde gelegten detaillierten Leistungsbeschreibungen im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.09.2017 für die im Zusammenhang mit der Hausreinigung erbrachten einzelnen Arbeiten.*

2. *Im Übrigen verbleibt es beim Versäumnisurteil vom 09.07.2019, soweit mit ihm festgestellt wurde, dass sich der Rechtsstreit teilweise erledigt hat.*

II. Von den Kosten der ersten Instanz tragen die Kläger 10 % und die Beklagte 90 % mit Ausnahme der Säumniskosten, welche die Beklagte allein trägt.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Beklagte allein.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

IV. Die Revision wird zugelassen.

Wert des Berufungsverfahrens: 289,60 Euro

Gründe:

I.

Die Parteien streiten über die Belegeinsicht der Kläger in die Betriebskostenabrechnung vom 25.07.2018 für den Abrechnungszeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2017 für das Mietverhältnis auf der [redacted] in Dresden.

Das Amtsgericht Dresden hat am 09.07.2019 ein Versäumnisurteil (Bl. 26 d.A.) verkündet, mit welchem die Beklagte verurteilt wurde, den Klägern Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass entweder in Kopie gegen Erstattung der Auslagen oder in elektronischer Form gegen Erstattung der Auslagen zur Betriebskostenabrechnung des Abrechnungszeitraumes 01.10.2016 bis 30.09.2017 für die Wohnung Nr. 04/03 im Haus [redacted], 01187 Dresden folgende Belege überlassen werden:

- Leistungsverzeichnis für Hausreinigung/Innenreinigung
- Rechnungen für den Zeitraum 01.10.2016 bis 31.12.2016 für die Hausreinigung/Innenreinigung
- Rechnung des von der Beklagten mit der Hausreinigung/Innenreinigung beauftragten Dienstleistungsunternehmens.

Ferner wurde festgestellt, dass der Rechtsstreit im Übrigen erledigt ist.

Hiergegen hat die Beklagte Einspruch eingelegt am 24.07.2019 (Bl. 29 d. A.). Ferner hat die Beklagte am 17.09.2019 Unterlagen an die Kläger überreicht (Bl. 36 d. A.). Dabei handelt es sich um die Rechnungen der VONOVIA Wohnumfeld GmbH für die [redacted] und [redacted] sowie die [redacted] vom 31.12.2016, die Rechnungen der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH für die [redacted] und die [redacted] für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 sowie die Tätigkeitsnachweise für 2016 und 2017 des Hausmeisters.

Das Amtsgericht Dresden hat mit Urteil vom 22.05.2020 das Versäumnisurteil vom 09.07.2019 für wirkungslos erklärt, soweit mit ihm festgestellt wurde, dass sich der Rechtsstreit teilweise erledigt hat und die Klage unter Aufhebung des Versäumnisurteils vom 09.07.2019 im Übrigen abgewiesen.

Das Amtsgericht ist der Auffassung, dass die Belegeinsicht durch die Vorlage von Unterlagen durch die Beklagte am 17.09.2019 vollumfänglich erfüllt ist. Die Belegeinsicht umfasse nicht das Recht auf Einsichtnahme in die Unterlagen, die das Rechtsverhältnis zwischen der VWS GmbH und ihrer Subunternehmer betreffe. Die in der Betriebskostenabrechnung eingestellte Position „Hausreinigung" müsse sich bei ordnungsgemäßer Abrechnung vollständig über die Verträge der Beklagten mit der VWS GmbH und die in dieser Rechtsbeziehung gelegten Rechnung aufschlüsseln lassen. Ein Anspruch der Kläger bestehe allerdings auf eine Belegeinsicht in die detaillierte Leistungsbeschreibung. Das Leistungsverzeichnis zu dem Hausreinigungsvertrag vom 01.01.2019 liege vor.

Das Urteil des Amtsgerichts Dresden ist den Klägern am 28.05.2020 und der Beklagten am 03.06.2020 zugestellt worden.

Die Kläger haben am 22.06.2020, eingegangen am 23.06.2020, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 21.07.2020 begründet.

Sie sind der Auffassung, dass die Belegeinsicht auch solche Unterlagen erfasse, die ein Eigenunternehmen mit dem ausführenden Unternehmen abgeschlossen habe. Nur wenn die Verträge vorgelegt werden würden und das Leistungsverzeichnis, können dessen Preise in die Prüfung der Wirtschaftlichkeitsgrundsätze einbezogen werden. Aus dem Leistungsverzeichnis und der detaillierten Leistungsbeschreibung ergebe sich, welche Leistungen im Rahmen der Hausreinigung ausgeführt werden sollen. Auch habe die Beklagte nicht die Preise der ausführenden Unternehmen in der Abrechnung der Betriebskosten in Rechnung gestellt, sondern nur die „üblichen Marktpreise". Dabei handele es sich um geschätzte Kosten, die eine „Gewinnspanne" enthielten. Allein vom Begriff der Betriebskosten sei eine Gewinnspanne nicht umlegbar. Zudem habe die Beklagte die Leistungsbeschreibung aus 2016 (24 Punkte) auf 7 Punkte ab 2017 reduziert, von 12 wöchentlichen Punkten sei nur 1 Punkt übriggeblieben.

Letztendlich sei aus dem Tätigkeitsnachweis nur „Unterhaltsreinigung Treppenhaus" ersichtlich.

Die Kläger können nicht nachprüfen, welche Leistungen im Zusammenhang mit der Hausreinigung überhaupt erbracht werden sollten und erbracht worden seien. Aus der Anlage K7, der Betriebskostenabrechnung 01.10.2016 - 30.09.2017, sei entgegen der Erläuterungen nicht mehr die Abrechnung pauschal erfolgt, sondern hätte leistungsbezogen erfolgen sollen. Dies sei vorliegend jedoch nicht ersichtlich.

Die Kläger verlangen in erster Linie Belegeinsicht in die Leistungsverzeichnisse und die Rechnungen der Vertragspartner der Beklagten bei der Ausführung der Hausreinigung im streitgegenständlichen Abrechnungszeitraum. Aus den durch die Beklagte im Prozess vorgelegten Unterlagen ergäben sich diese von den Subunternehmern der Beklagten erbrachten Leistungen im Zusammenhang mit der Hausreinigung gerade nicht.

Die Kläger verlangen daher von der Beklagten die Vorlage der Rechnung zwischen der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH und dem Dienstleistungsunternehmen bzw. Subunternehmen der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH für die Hausreinigung, wobei sie davon ausgehen, dass die VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH die Firma Alba bzw. die Firma Treureal mit der tatsächlichen Ausführung der Hausreinigung als Subunternehmen gebunden haben. Gleichzeitig verlangen sie die Vorlage der Leistungsverzeichnisse für die Hausreinigung bzw. die detaillierte Leistungsbeschreibung aus der vertraglichen Beziehung zwischen der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH mit den Subunternehmen Alba bzw. Treureal.

In der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2021 hatten die Kläger erklärt, dass sie den Antrag für erledigt erklären, soweit noch im Schriftsatz vom 21.07.2020 auf die Vorlage der Rechnung zwischen der Beklagten und der Firma VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH abgestellt wurde. Diese Rechnungen sind mittlerweile mit Schriftsatz vom 30.10.2020 vorgelegt worden.

Die Beklagte hat sich der Teilerledigung angeschlossen.

Die Kläger haben zuletzt beantragt,

die Beklagte unter Abänderung des Urteils der ersten Instanz zu verurteilen, den Klägern Belegeinsicht zu gewähren und folgende Belege entweder in Kopie gegen Erstattung der Auslagen oder in elektronischer Form gegen Erstattung der Auslagen zur Einsicht zu überlassen, betreffend die Betriebskostenabrechnung des Abrechnungszeitraumes 01.10.2016 bis 30.09.2017 für die Wohnung Nr. [redacted] im Haus [redacted], 01187 Dresden:

- Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für die Hausreinigung im Zeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2017 für die von der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH mit Ausführung der Leistung beauftragten Subunternehmen

sowie die zugrunde gelegten detaillierten Leistungsbeschreibungen im Zeitraum vom 01.01.2017 bis 30.09.2017 für die im Zusammenhang mit der Hausreinigung erbrachten einzelnen Arbeiten.

Die Beklagte hat beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass sie keine Pflicht treffe zur Offenlegung weiterer Unterlagen und zur Herausgabe der Rechnungen/Verträge der Schwestergesellschaften mit „Vierten". Diese Pflicht träfe sie auch nicht bei konzerninternen Dienstleistungen.

Zudem bestehe kein Gewinnerzielungsverbot bei konzerninternen Dienstleistungsverträgen.

Des Weiteren haben die Kläger keinen Anspruch auf Einsicht in die Leistungsverzeichnisse und detaillierten Leistungsbeschreibungen.

Mit Schriftsatz vom 30.10.2020 (Bl. 48 d. A.) habe die Beklagte Belege für die Hausreinigung erneut überreicht. Entgegen der Auffassung der Kläger könne die Beklagte die Kosten der Schwestergesellschaft umlegen, wenn diese Preise marktüblich seien.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien und ihre Anlagen verwiesen.

Auf die Darstellungen der schriftlichen Begründung des angefochtenen Urteils wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

Ferner stützt sich das Landgericht auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.02.2021 (Bl. 115 d. A.).

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und hat in der Sache Erfolg. Dies führte zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts Dresden im Urteil vom 22.05.2020 haben die Kläger einen Anspruch auf Belegeinsicht nach § 259 Abs. 1 BGB i.V.m. § 556 Abs. 3 BGB. Dieser ist weder durch die am 17.09.2019 noch am 30.10.2020 übergebenen Unterlagen erfüllt worden.

1.

Die Kläger haben bezüglich der Betriebskosten vom 25.07.2018 für den Zeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2017 einen Anspruch auf Einsicht in die Belege, die dieser Abrechnung zugrunde lagen.

Dabei handelt es sich um ein eigenständiges Recht, das an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft ist und dem Mieter jederzeit während der Dauer des Mietverhältnisses zusteht (BGH, VIII ZR 78/05, zit. n. J.).

Die Bereitstellung von Belegen im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung für den hier vorliegenden Zeitraum 01.10.2016 bis 30.09.2017 ergibt sich aus einer vertraglichen Nebenpflicht des Vermieters, die aus § 259 BGB abgeleitet wird (Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 12. Auflage, Rnr. 479 zu § 556 BGB).

Das Einsichtsrecht der Kläger umfasst die Einsicht in Originale sämtlicher Rechnungen und sonstsiger Belege, die Abrechnungseinheit, hier die Hausreinigung, betreffend. Eigenbelege des Vermieters geügen hierbei nicht, soweit es um Zahlungen an Dritte geht und auch nicht Buchungsbelege. Auch pauschale Angaben, wie sin der Praxis häufig begegnen, etwa „für Gartenpflege" reichen daher nicht. Dasselbe gilt auch, wenn ein Unternehmen die Abrechnungsabteilung in eine eigene Firma ausgegliedert und von ihr nur eine pauschale Rechnung oder Einzelnachweise erhält (Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 12. Auflage, Rnr. 481 zu § 556 BGB). So liegt der Fall hier.

Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 30.10.2020 lediglich Eigenbelege vorgelegt, die jedoch nicht den konkreten Tätigkeitsumfang, insbesondere die konkreten Leistungen im Zusammenhang mit der Hausreinigung und die hierfür vereinbarte Vergütung belegen. Mit der Pflicht zur Vorlage von Belegen wird bezweckt, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, die abzurechnenden Geschäfte umfassend nachzuprüfen. Durch die pauschalen Abrechnungen und die allgemeine Formulierung in den Beiblättern zur Abrechnung ist nur eine Gliederung in 1 Haus, 4 Häuser/WE, Kellerreinigung, Unterhaltsreinigung, Treppenhäuser sowie Gemeinschaftsräume und Glasreinigung inklusive Vordach ersichtlich. Es ergibt sich hieraus nicht, welche konkreten Leistungen in diesem Zusammenhang geschuldet waren und tatsächlich ausgeführt wurden. Auch aus den vorgelegten Abrechnungen der Firma VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH ergibt sich jeweils nur ein Pauschalbetrag pro Quartal. Dabei ist in den Abrechnungen für den Zeitraum 01.10.2016 bis 31.12.2016 nur als Tätigkeit abgerechnet 122 mal Hausreinigung im Umfang von 262,46 EUR. Aus den mit Schriftsatz

vom 17.09.2019 vorgelegten Tätigkeitsnachweisen hingegen ergibt sich, dass in der Pauschale alle Reinigungsarbeiten erfasst sind; die VWS GmbH gibt an, sowohl die Unterhaltsreinigung im Treppenhaus sowie im Keller und die Reinigung der Gemeinschaftsräume sowie die Glasreinigung inklusive Vordächer ausgeführt zu haben. Dabei ist unstreitig, dass die VWS GmbH diese Leistungen nicht selbst ausgeführt hat. Aus der Rechnung und dem Tätigkeitsnachweis ergibt sich aber nicht, wer diese Arbeiten, wann und zu welcher Vergütung ausgeführt hat.

Bei den Abrechnungen für 2017 wird dann die Pauschale von 1.041,72 EUR unterteilt in Unterhaltsreinigung Treppenhaus, Kellerreinigung, Reinigung der Gemeinschaftsräume und Glasreinigung inklusive Vordächer. Sie erhöht sich im Vergleich zu 2016 um das Vierfache, wobei sich aus den Rechnungen und den Tätigkeitsnachweisen der VWS GmbH ebenso nicht ergibt, wer diese Leistungen, wann und zu welcher Vergütung ausgeführt hat. Zudem ergibt sich aus dem Tätigkeitsnachweis nicht, welche konkreten Leistungen ausgeführt wurden. Die pauschale Bezeichnung Unterhaltsreinigung Treppenhaus, Kellerreinigung, Gemeinschaftsräume und Glasreinigung beschreibt jedenfalls nicht, welche Arbeiten ausgeführt wurden.

Diese Angaben - in der Rechnung fehlen sie vollständig - in den Tätigkeitsnachweisen 2017 sind nicht geeignet, den Mieter in die Lage zu versetzen, zu prüfen, ob die Leistungen erbracht worden sind und daher abgerechnet werden können. Insoweit hat der BGH auch allgemein festgestellt, dass zu den vom Vermieter vorzulegenden Abrechnungsunterlagen auch Verträge des Vermieters mit Dritten gehören, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist; der Mieter muss vom Vermieter in die Lage versetzt werden, den Vertrag zwischen diesem und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungsformel und Preisänderungsformel kennenzulernen, um prüfen zu können, ob die Preisberechnungen mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen, denn es ist gerade Zweck der Belegvorlagepflicht nach § 259 BGB, die Ausführung der abzurechnenden Geschäfte umfassend nachprüfbar zu gestalten (BGH, Beschluss vom 22.11.2011, VIII ZR 38/11).

Des Weiteren hat die Beklagte auch den Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Deutschen Annington Kundenservice GmbH und der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH vorgelegt. Aus diesem ergibt sich in § 2 keine konkrete Vergütung, sondern nur der Hinweis, dass die VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH diese Kosten per Einzelrechnung

umlagefähig ausweisen wird.

1.1.

Im Ergebnis dieser Grundsätze ist die Belegeinsicht durch die Beklagte und die Vorlage der Unterlagen am 17.09.2019 und 30.10.2020 daher nicht hinreichend erfolgt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01.12.2016 (Anlage B1) zwischen der Deutschen Annington Kundenservice GmbH und der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH, welchen die Beklagte in der Berufungsinstanz vorgelegt hat (Anlage Bk1) lässt gerade nicht erkennen, welche konkrete Vergütung vereinbart worden ist. In § 2 dieses Geschäftsbesorgungsvertrages ist lediglich geregelt, dass die VONOVIA Wohumfeld Service GmbH kostenumlagefähig die in § 1 Abs. 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages benannten Leistungen gegenüber „den Wohnungsgesellschaften" ausweisen wird. Dabei ist nicht erläutert, um welche konkreten Kosten, die für die Erfüllung der Aufgaben gemäß § 1 Ziffer 1 im Kalenderjahr entstehen, es sich handelt und zum anderen, welche konkreten Vergütungen für diese Leistungen zu erwarten sind. Auch aus § 1 Absatz 2 lässt sich eine konkrete Leistung, welche die VWS GmbH erbringen soll, nicht entnehmen. Beauftragt wurde die VWS GmbH von den in der Anlage 1 zu diesem Geschäftsbesorgungsvertrag aufgeführten Eigentümergesellschaften, darunter der Beklagten. Die Tätigkeitsfelder, welche vom Geschäftsbesorgungsvertrag vom 01.12.2016 erfasst sind, ergeben sich aus der Anlage 2. Darin ist die Hausreinigung enthalten. Auch aus dem 1. Nachtrag vom 22.12.2016 ergeben sich keine Angaben zur Vergütung, entscheidende Passagen in § 2 sind geschwärzt.

Auch die beigelegte Preisliste ergibt keine Vergütung, da sich weder aus der Rechnung noch dem Tätigkeitsnachweis ergibt, welche Flächen oder lfdm bearbeitet worden sind.

Auch aus dem 2. Nachtrag vom 27.11.2017 - geschlossen zwischen der VONOVIA Kundenservice GmbH und der VWS GmbH ergibt sich keine Vergütung. Rückwirkend zum 01.01.2017 haben die Parteien die Vergütungsregelung in § 2 des Geschäftsbesorgungsvertrages vom 01.12.2016 neu gefasst, obwohl die VONOVIA Kundenservice GmbH an dieser (Ursprungs-)Vereinbarung nicht beteiligt war. Durch die Schwärzungen in § 2 (Vergütung) ist nicht zu entnehmen, welche Leistungen wie vergütet werden sollten. Auch die beiliegende Preisliste führt nicht dazu, dass die Kläger als Mieter die Abrechnung überprüfen könnten, da sie nicht wissen, welche Flächen und lfdm bei ihrem Haus entstanden sind, die der Abrechnung zugrunde liegen. Ferner ist nicht erklärt, wie sich eine „Mieteinheit" als Abrechnungseinheit zusammen setzt.

Sofern die Beklagte dann auf die vorgelegten Rechnungen für die einzelnen Quartale der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH Bezug nimmt, lässt sich aus diesen Rechnungen lediglich die Anzahl der Hausreinigungen oder die Anzahl der Treppenhausreinigungen, Glasreinigungen usw. erkennen, nicht jedoch, welche konkreten Leistungen in diesen Positionen beinhaltet sind. Auch aus dem Beiblatt (Anlage B2) lässt sich nicht errechnen, wie sich die einzelnen Teilbeträge zusammensetzen. Auch die Betriebskostenabrechnung selbst enthält unter Ziffer 3.2. keine Erläuterung hierzu. Dort wird nur die Wohnfläche erläutert.

Auch ergibt sich aus dem bereits vorgelegten Abrechnungen, dass die Beklagte jeweils die Gesamtkosten für die Bayreuther Straße 11 und die Hohe Straße 28, 30 und 32 in den Betriebskostenabrechnungen eingestellt hat, obwohl sich aus den Rechnungen jeweils ergibt, dass, bezogen auf die einzelnen Eingänge, getrennte Abrechnungen vorliegen.

Des Weiteren ergibt sich aus der Darlegung der Beklagten, dass die VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH die Leistung im Zusammenhang mit der Hausreinigung auch nicht selbst erbracht hat.

1.2.

Die von der Beklagten gewährte Belegeinsicht begegnet schon deshalb Bedenken, weil die Beklagte nicht bestritten hat, Gewinne durch die Vergabe von Hausreinigungsarbeiten an Dritte zu erzielen.

Insofern besteht wegen der Angehörigkeit der Beklagten und der VWS GmbH zu demselben Konzern die Gefahr eines Interessenkonflikts. Die Beklagte hat sich, was sich bereits aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag ergibt, zur Erfüllung der Aufgaben, gerade an eine dem Konzern angehörende Gesellschaft entschieden; den Vertrag selbst hat die Beklagte noch nicht einmal abgeschlossen. Die Gefahr des Interssenkonflikts verstärkt sich durch die offene vertragliche Vergütungsregelung. Die Kontrollbefugnis der Kläger im Rahmen ihrer Einsichtsrechte erstreckt sich damit auch auf die Prüfung, ob und inwieweit sie mit Gewinnmargen der Schwestergesellschaft der Beklagten oder mit von ich geschlossenen weiteren Dritten belastet wird. Aus der begehrten Einsicht können sich Indizien für die Antwort auf die Frage ergeben, ob das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten ist, was nicht der Fall wäre, wenn die Schwestergesellschaft mit dem Vertrag einen deutlich überhöhten Gewinn erzielt hätte (vgl. am LG München 1, 31 S 7015/19, Urteil v. 06.02.2020, zit. n. J.).

1.3.

Der Beklagten ist zudem die Gewährung der entsprechenden Belegeinsicht auch möglich und zumutbar.

Die Beklagte kann sich insoweit nicht auf Datenschutz berufen, wenn sie die von ihrer Schwestergesellschaft mit Dritten abgeschlossenen Verträge vorzulegen hat, denn im Widerspruch zum ausdrücklichen Inhalt des Geschäftsbesorgungsvertrages, insbesondere unter Ziffer 2 muss zwischen dem der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH und den Dritten eine Vergütung klar geregelt sein. Genau diese Unterlagen benötigen die Kläger, um die Betriebskostenabrechnung nach sachlicher und rechnerischer Richtigkeit überprüfen zu können, insbesondere danach zu überprüfen, ob die nach dem Vertrag zwischen der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH und den Dritten vereinbarten Leistungen auch tatsächlich erbracht worden sind.

Auch können datenschutzrechtliche Einwendungen dann nicht greifen, wenn - wie vorliegend - Verträge Dritter mit anderen Gesellschaften als Geschäftsbesorgungsvertrag der Beklagten bezeichnet bereits vorgelegt werden (Anlage B1). Aus § 1 Abs.4 des Geschäftsbesorgungsvertrages ergibt sich vielmehr, dass die VWS GmbH den Wohnungsgesellschaften - so auch der Beklagten - alle von ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag jeweils angeforderten Daten, Unterlagen und Informationen zur Verfügung stellen und ihnen jederzeit vollständigen Einblick in die Buchführung und Bilanzierung genehmigen. Dies ist auch typisch für Unternehmen im Konzernverbund.

Darüber hinaus könnte die Beklagte bei Datenschutz relevanten Aspekten auch Schwärzungen insoweit vornehmen, wenn danach Rechnungsbeträge und Leistungen noch nachvollziehbar sind.

Dass die Beklagte mit Mehraufwendungen belastet werden würde, wenn sie die geforderten Unterlagen an die Klägerin übergibt, ist bereits durch die Formulierung „gegen Erstattung der Auslagen" ausgeschlossen.

2.

Dieses Belegeinsichtsrecht ist jedenfalls nicht durch die Übergabe von Belegen mit dem Schriftsatz der Beklagten vom 30.10.2020 erfüllt, da es sich hier vorliegend um 9 Seiten

Belege sowie 36 Seiten Tätigkeitsnachweise handelt, aus welchen nicht hervorgeht, für welche konkreten Leistungen im Zusammenhang mit der Hausreinigung hier Kosten in der Betriebskostenabrechnung für die Hausreinigung umgelegt werden.

Die allgemeinen Angaben genügen - wie bereits ausgeführt - nicht, um eine Überprüfung der Abrechnung vornehmen zu können.

3.

Die Belegeinsicht der Kläger bezieht sich allerdings nur noch auf im Tenor genannten Unterlagen, da mit Schriftsatz vom 30.10.2020 die Beklagte nunmehr Rechnungen vorgelegt hat und insoweit der Rechtsstreit durch übereinstimmende Teilerledigungserklärung erledigt ist.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Dabei fand Berücksichtigung, dass erstinstanzlich die Beklagte neben den Kosten der Säumnis auch die weiteren Kosten des Verfahrens überwiegend zu tragen hat, weil sie erst im Prozess - nach Erlass des Versäumnisurteils Belege an die Kläger vorgelegt hat.

Die Kosten des Berufungsverfahrens, hat die Beklagte vollständig allein zu tragen, da die Berufung erfolgreich war.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10 ZPO.

Der Wert des Berufungsgegenstandes wurde nach § 4a7 Abs. 1 GKG in Höhe des Abänderungsinteresses des Berufungsführers festgesetzt. Maßgebend für den Streitwert ist das Interesse der Kläger an der Durchsetzung des mit der Klage geltend gemachten Anspruches gemäß § 3 ZPO. Das Interesse der Kläger liegt darin, einen möglichen Nachzahlungsanspruch auf die Betriebskosten in Höhe von 236,41 EUR aus der Abrechnung vom 25.07.2018 abzuwenden oder Überzahlungen zurückzuverlangen (Schneider/Herget,

Streitwert-Kommentar, 14. Auflage, Rnr. 3974). Streitwertausgang ist durch die Vorauszahlungen der Kläger auf die Betriebskosten in Höhe von 1.448,00 EUR beschränkt. Da der Anspruch auf Einsichtnahme in die Belege einem Auskunftsanspruch ähnelt, sind 1/5 bis 1/10 des Wertes der Hauptsache für den Auskunftsanspruch anzusetzen (LG Köln, Beschluss v. 10.03.1997, 12 T 20/97, MDR 1997, 894). 1/5. von 1.448,00 EUR beträgt 289,60 EUR.

Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO lagen vor; die Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung und es war zur Fortbildung des Rechts und zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Zulassung der Revision erforderlich, denn die hier maßgeblichen Fragen treffen eine Vielzahl von Mietern und die Frage der Belegeinsicht in Belege der Schwestergesellschaften mit weiteren Beteiligten ist noch nicht abschließend entschieden. Insbesondere die konzerninterne Verbindung aller Unternehmen, die Leistungen ausgeführt haben, die in der Betriebskostenabrechnung umgelegt wurden und deren Pflichten gegenüber dem Mieter zur Offenlegung von Belegen ist noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Sandig Vorsitzende Richterin am Landgericht	Böss Richter am Landgericht	Schultz Richterin am Landgericht