

d) Die Fortsetzung der von keiner Erlaubnis gedeckten, zudem nicht erlaubnisfähigen Gebrauchsüberlassung an den Beklagten zu 2), die die Beklagte zu 1) dem Kläger auch nicht (freiwillig und ungefragt) offengelegt hat, nach der Abmahnung des Klägers verleiht der Pflichtverletzung ein zusätzliches, hier allerdings nicht einmal erforderliches Gewicht.

e) Die Beklagte zu 1) handelte dabei auch schuldhaft. Der Schriftverkehr mit dem Kläger im April 2023 lässt den Rückschluss auf ein vorsätzliches Handeln zu, Fahrlässigkeit würde ausreichen.

2. Der Kläger hat gegen die Beklagte zu 1) zudem einen Anspruch auf Ausgleich der Kosten für die EMA-Auskünfte und der vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten aus §§ 535 Abs. 2, 540, 280 Abs. 1 BGB.

3. Der Räumungsanspruch gegen den Beklagten zu 2) folgt aus § 546 Abs. 2 BGB. Da das Mietverhältnis beendet ist, kann der Kläger die Mietsache auch von dem Beklagten zu 2) als Drittem zurückfordern, dem die Beklagte zu 1) die Wohnung zum Gebrauch überlassen hat.

4. Die Berufung ist unbegründet, soweit der Kläger den Beklagten zu 2) auf Ausgleich der Kosten für die EMA-Auskünfte i. H. v. 9,59 € verlangt.

Vertragliche Ansprüche gegen den Beklagten zu 2) bestehen mangels vertraglicher Beziehung nicht. In Betracht kommt nur ein Ersatzanspruch nach § 823 Abs. 1 BGB, allerdings fehlt es an der Verletzung eines Rechtsguts i. S. d. § 823 Abs. 1 BGB, da der Kläger der Beklagten zu 1) den Besitz an der Wohnung freiwillig überlassen hat. Die Tatsache, dass die Beklagte zu 1) den Besitz nicht so ausübt, wie es ihr der Mietvertrag erlaubt, genügt nicht (vgl. auch BGH, Urt. v. 21.9.2001 – V ZR 228/00 –, juris). ...

III. ... 3. Die Entscheidung über die Gewährung einer Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 ZPO.

Nach dieser Vorschrift kann das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren, wenn – wie hier – auf Räumung von Wohnraum erkannt wird.

Die Bewilligung einer Räumungsfrist steht danach im pflichtgemäß auszuübenden Ermessen des Gerichts, dies auch dann, wenn über eine solche mangels Antrags von Amts wegen zu befinden ist. Dabei hat das Gericht die Interessen beider Parteien nach allgemeiner Ansicht am Sinn und Zweck der Vorschrift orientiert auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts sorgfältig gegeneinander abzuwägen (MüKoZPO/Götz, 7. Aufl. 2025, ZPO § 721 Rn. 1, 9; Seibel in: Zöller, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 721 Rn. 6, m. w. N.; Kammer, Beschl. v. 17.7.2017 – 65 S 149/17, juris).

Dies zugrunde legend, hat die Kammer hier zum einen berücksichtigt, dass die Beklagte zu 1) über Wohnraum verfügt. Die Räumungsfrist soll dem Beklagten zu 2) Gelegenheit geben, sich um (eigenen) Wohnraum zu bemühen. Zu seinen Gunsten war dabei zu berücksichtigen, dass er die laufende Nutzungsentschädigung an den Kläger anstelle der Beklagten zu 1) leistet.

*Mitgeteilt von Vorsitzender Richterin am Landgericht  
Astrid Siegmund, Berlin*

**Hinweis der Redaktion:** Die Revision wurde nicht zugelassen. Die dem Beklagten zu 2) zugestandene Räumungsfrist betrug drei Monate.

## Betriebskosten; Recht auf Einsichtnahme in Belege schlägt Datenschutz

§§ 556, 273 Abs. 1 BGB

**Eine Klage auf Zahlung der Nebenkosten ist als derzeit unbegründet abzuweisen, wenn der Vermieter auf das Verlangen, die Belege – hier: einen Rahmenvertrag über die für den Mieter mit deutlich über 100 Euro im Monat zu Buche schlagende und damit weit überdurchschnittlich teure Gebäudeversicherung – vollständig vorzulegen, erklärt hat, hierzu aus Datenschutzgründen nicht in der Lage zu sein. Belange des Datenschutzes der Vertragspartner treten insoweit zurück; notfalls muss sich der Vermieter mit Schwärzungen behelfen oder die Zustimmung betroffener Personen einholen.**

**(Leitsatz der Redaktion)**

AG Ettlingen, Urt. v. 13.8.2025 – 3 C 114/24

**Zum Sachverhalt:** Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung von Nebenkosten für die Nebenkostenabrechnung vom 1.2.2023 bis 31.12.2023 in Anspruch.

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung ... in Ettlingen. Aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag vom 11.1.2023 ergibt sich ein Mietbeginn zum 1.2.2023. Die monatliche vereinbarte Kaltmiete lag bei 1100,00 € und die monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen wurden i. H. v. 300,00 € vereinbart. Die Beklagte zahlte die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im Jahre 2023 wie vereinbart. Das Mietverhältnis wurde durch die Beklagte zum Ablauf des 31.8.2024 gekündigt.

Am 4.7.2023 übersandte der Kläger der Beklagten ein als „Korrigierte Nebenkostenabrechnung 2023“ bezeichnetes Schreiben nebst Anlagen und forderte diese auf, einen Zahlungsbetrag auf die Nebenkostenabrechnung 1.2.2023 bis 1.12.2023 i. H. v. 683,21 € bis zum 20.7.2024 zu zahlen. In diesem Schreiben weist der Kläger als „umlagefähige Kosten“ einen Betrag von 4152,43 € aus, dividiert diesen durch zwölf Monate und multipliziert diesen Betrag mal 11 Monate, aufgrund des Einzugs der Beklagten zum 1.2.2023. Eine Zahlung hierauf ist von Beklagtenseite nicht erfolgt.

Mit Schreiben des Mieterschutzbundes vom 28.6.2024 teilte die Beklagte dem Kläger u. a. mit, dass diese bezüglich der vom Kläger abgerechneten und umgelegten Wohngebäudeversicherung von ihrem Recht auf Belegeinsicht Gebrauch machen wolle und forderte diesen auf mitzuteilen, wann und wie die Belegeinsicht erfolgen kann. Sie teilte weiterhin mit, dass sie bis zur Vorlage der Belege ein Zurückbehaltungsrecht geltend mache. Mit Schreiben vom 11.7.2024 forderte die Beklagte nochmals über den Mieterschutzbund auf, die Kostenposition der Versicherungsbeiträge durch Vorlage des Versicherungsvertrags zu belegen ...

Durch die Hausverwaltung sind der Beklagten die Rechnung des Versicherungsbeitrags (mit der Vertragsnummer 407/84/120121332) und der Versicherungsschein sowie weitere Versicherungsunterlagen übersandt worden. In diesen Versicherungsunterlagen ist die Vertragsnummer 407/84/120119664 angegeben. Der Mieterschutzbund teilte der Hausverwaltung sodann mit, dass es sich bei den übersandten Versicherungsunterlagen um einen falschen Rahmenvertrag handele und dieser auf eine andere Versicherungs-

nummer laufe als die in der Nebenkostenabrechnung angegebene Versicherungsnummer. Sie wies die Hausverwaltung weiter darauf hin, dass bei dem übersandten Vertrag die Seiten 1 bis 5 nicht mitgeschickt worden seien. Mit E-Mail-Schreiben der Hausverwaltung ... vom 20. 8. 2024 wurde der Beklagten ... mitgeteilt, dass es sich bei dem Versicherungsvertrag um einen Rahmenvertrag handle, in dem mehrere Wohnungseigentümergeinschaften versichert seien und dieser aufgrund von Datenschutz durch die Versicherung nicht übersandt werden könne.

Der Kläger behauptet, die Beklagte habe über den Mieterschutzbund alle angeforderten Unterlagen erhalten. Die Versicherung könne den Rahmenvertrag selbstverständlich nicht herausgeben. Der Beklagten sei am 24. 7. 2024 ein Beleg- und Rechnungsprüfungstermin von der Hausverwaltung eingeräumt worden, bis zum 18. 9. 2024 habe die Beklagte aber noch keinen Termin vereinbart. ...

Die Beklagte ist der Ansicht, [soweit] der Kläger die Einsichtnahme in den zugrundeliegenden Versicherungsvertrag für die Wohngebäudeversicherung abgelehnt habe, stehe der Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB zu. ...

**Aus den Gründen:** II. Die Klage ist ... derzeit unbegründet.

Die Beklagte kann gegen den Kläger für das Abrechnungsjahr 2023 ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, da der Kläger keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht hat.

Die vom Vermieter vorzunehmende Abrechnung der Neben- und Betriebskosten des jeweiligen Abrechnungsjahrs erfordert eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben, 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 (st. Rspr. des Bundesgerichtshofs). Darüber hinaus bestimmt die gesetzliche Regelung in § 259 Abs. 1 BGB, dass Belege, soweit sie erteilt zu werden pfle-

gen, vorzulegen sind. Dementsprechend gehört es zu der vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er im Anschluss an die Mitteilung der die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltenden Rechnung 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 (BGH, VIII ZR 322/12 [WuM 2013, 540]; VIII ZR 38/11 [WuM 2012, 276], jew. zit. nach juris). Zu der jährlichen, den Grundsätzen des § 259 BGB entsprechenden Abrechnung über die vorausbezahlten Betriebskosten, zu der der Vermieter gem. § 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 gem. § 556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB erforderlich ist (vgl. BGH, GE 2012, 825 = ZMR 2012, 542 = WuM 2012, 276 = BeckRS 2012, 08073 Rn. 2; BGH, NZM 2006, 340 = NJW 2006, 1419 [= WuM 2006, 200] Rn. 21).

Aus den oben genannten Rechtsprechungen ergibt sich eindeutig, dass die Beklagte hier grundsätzlich auch einen Anspruch auf Einsichtnahme in den vollständigen Vertrag der Wohngebäudeversicherung haben muss. Die Einsichtnahme in den Vertrag selbst ist im konkreten Fall zur Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich.

Insbesondere bei Versicherungsverträgen muss der Mieter wissen, welche Gebäudeteile für welchen Preis versichert sind und welche Versicherungsleistungen abgedeckt sind. Dies gilt umso mehr, als für die Wohngebäudeversicherung auf der streitgegenständlichen Abrechnung 25 984,46 € Gesamtkosten und anteilige Kosten für die Beklagte i. H. v. 1 285,25 € angesetzt wurden. Dies würde einem monatlichen Anteil der Beklagten an der Wohngebäudeversicherung von 107,10 € entsprechen. Im Hinblick darauf, dass es sich hier um eine 92 qm große Wohnung handelt, ist es gerichtsbe- kannt, dass der hier angesetzte Betrag deutlich über dem Durchschnittsbetrag liegt, so dass das Interesse der Beklagte an der Einsicht noch erhöht ist.

Diesem Anspruch auf Einsichtnahme in den Versicherungsvertrag ist der Kläger nicht nachgekommen.

Nach dem unbestrittenen Vortrag der Beklagtenseite hat die Hausverwaltung der Beklagten lediglich den Versicherungsschein, die Rechnung und die als Anlage B3 vorgelegten Versicherungsunterlagen vorgelegt. Bei den als B3 vorgelegten Versicherungsunterlagen handelt es sich nicht um einen vollständigen Versicherungsvertrag. Vorgelegt wurden lediglich Ausführungen zu Deckungserweiterungen und die allgemeinen Versicherungsbedingungen. Die Seiten 1 bis 5 des Vertrags und somit die individuell ausgehandelten Versicherungsbedingungen, die für eine Prüfung der Nebenkostenabrechnung unerlässlich sind, fehlen. Von Beklagtenseite wurde auch unbestritten vorgetragen, dass die Versicherungsnummer auf den vorgelegten Unterlagen B3 nicht mit der Vertragsnummer auf der Rechnung der Wohngebäudeversicherung zur Abrechnung identisch ist, so dass es bereits an einem Bezug zwischen der der Abrechnung zu-

## WuM Jahres- Einbanddecken 2024

Einzelpreis: 11,50 € zzgl. Versand.

Im Abonnement für  
WuM-Bezieher:  
9,- € einschl. Versand.

Einzelbestellungen  
Einbanddecken 1988–2023  
sind noch möglich  
(je 11,50 € zzgl. Versand).

DMB-Verlag  
Verlags- und  
Verwaltungsgesell-  
schaft  
des Deutschen  
Mieterbundes mbH  
Postfach 02 10 41  
10121 Berlin

grunde gelegten Rechnung und den Vertragsunterlagen B3 fehlt.

Nach Ansicht des Gerichts ist es für den Anspruch der Beklagten auf Einsicht in den Versicherungsvertrag unerheblich, dass der Kläger auch nochmals in der mündlichen Verhandlung vom 18. 6. 2025 betont hat, dass es sich um einen Rahmenvertrag handle und diese fünf Seiten nicht vorgelegt werden können.

Zum einen liegt es nicht im Verantwortungsbereich der Beklagten, dass der Kläger bzw. die von ihm beauftragte Hausverwaltung anscheinend nicht selbst im Besitz der wesentlichen Versicherungsunterlagen sind und diese bei der Versicherung erst beantragen müssen. Bei Vertragsabschluss ist die Versicherung vielmehr verpflichtet, dem Vertragspartner den Versicherungsvertrag zur Verfügung zu stellen, so dass diese Unterlagen eigentlich bei einem Eigentümer vorliegen müssten. Aus welchen Gründen diese der Klägerseite nicht vorliegen, wurde bereits nicht vorgetragen. Aber auch wenn die entsprechenden Unterlagen dem Kläger vorliegen würden, könnte er sich hier nicht darauf berufen, dass es sich um einen Rahmenvertrag handle und bei Einsichtnahme gegen das Datenschutzgesetz verstoßen werde. Zum einen bestehen Mittel und Wege, auch bei der Belegeinsicht auf die Belange unbeteiligter Dritter Rücksicht zu nehmen, durch Einholung von Zustimmungserklärungen und Schwärzungen, zum anderen muss der Datenschutz in dem hier konkreten Fall zurücktreten.

Datenschutz bezeichnet den Schutz des Einzelnen vor dem Missbrauch personenbezogener Daten.

Bei der Einsichtnahme des Mieters in Originalbelege handelt es um eine transparente Kontrolle der dem Vermieter obliegenden Rechenschaftspflicht, die dem Mieter unabhängig von in Unterlagen niedergelegten personenbezogenen Daten zusteht, sofern das Dokument in direktem Zusammenhang mit der Nebenkostenabrechnung steht. Der Datenschutz muss demzufolge zurücktreten, wenn der Vermieter verpflichtet ist, Mietern Belegkopien zu übersenden (vgl. LG Potsdam, Urt. v. 17. 8. 2011 – 4 S 31/11 [WuM 2011, 631 – in dem Urteil des LG Potsdam ging es um die Frage, ob der Mieter selbst anlässlich der Einsichtnahme Kopien oder Fotografien der Unterlagen fertigen darf, d. Red.]).

Der Kläger als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft weiß, dass er dem Mieter Belegeinsicht in sämtliche Verträge gewähren muss. Er muss demnach bei dem Abschluss von Verträgen darauf hinwirken, dass die Belange Dritter geschützt werden, und den Vertrag entsprechend ausgestalten. Dies ist im konkreten Fall wohl nicht erfolgt, was aber nicht zu Lasten der Beklagten gehen kann.

Soweit der Kläger ... vorgetragen hat, dass die Seiten 1 bis 5 des Vertrags nicht vorgelegt werden können, kam es bereits nicht mehr darauf an, ob die Beklagte gegebenenfalls einen Termin zur Belegeinsicht nicht wahrgenommen hat oder nicht, da ihr der vollständige Versicherungsvertrag nach Angabe des Klägers selbst hierbei nicht vorgelegt worden wäre.

Die Beklagte war hier auch nicht Zug-um-Zug zu verurteilen. Abweichend von § 274 Abs. 1 BGB führt das Zurückbehaltungsrecht der Beklagten nicht zu einer Verurteilung Zug-um-Zug. Dies folgt daraus, dass der Vermieter durch Verweigerung der Belegeinsicht dem Mieter in vertragsverletzender Weise dessen Recht auf eine vorgreifliche Überprüfung der Abrechnung einschränkt, so dass sich sein Zahlungsverlangen als eine gegen Treu und Glauben (§ 242

BGB) verstoßende unzulässige Rechtsausübung darstellt (BGH, VIII ZR 189/17 [WuM 2018, 288] Rn. 27, zit. nach juris). ...

Mitgeteilt von Rechtsanwalt Daniel Gumpert, Bochum

### **Anwendung der Mietpreisbremse bei Parteiwechsel auf Mieterseite ohne Änderung der Miethöhe; schuldhaftes Pflichtverletzung durch Vereinbarung einer unzulässig überhöhten Miete; Streitwert einer auf Feststellung einer Mietüberhöhung gerichteten Klage**

§§ 556d ff.; 280 Abs. 1 BGB; § 41 Abs. 5 GKG

1. Wer durch dreiseitige Vereinbarung im Wege des Parteiwechsels als Mieter in ein Wohnungsmietverhältnis eintritt, tritt in alle Rechte und Pflichten des vormaligen Mieters aus dem Mietverhältnis ein, einschließlich derjenigen aus der „Mietpreisbremse“ gem. §§ 556d ff. BGB. Jedenfalls solange die Vertragsparteien anlässlich des Mieterwechsels keine Änderung der Miete vereinbaren, liegt in dem bloßen Austausch der Mietpartei keine Vereinbarung über die Miete im laufenden Mietverhältnis, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht an den Vorschriften der §§ 556d ff. BGB zu messen wäre (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 28. 9. 2022 – VIII ZR 300/21 [= WuM 2022, 739]).

2. Der Abschluss eines Mietvertrags mit einer gem. §§ 556d ff. BGB unzulässig überhöhten Miete stellt bereits für sich genommen eine schuldhaftes Pflichtverletzung der Vermieterin gem. § 280 Abs. 1 BGB dar, die ihre Schadensersatzpflicht für notwendige Kosten vorgerichtlicher Rechtsverfolgung begründet (Anschluss an BGH, Urt. v. 27. 5. 2020 – VIII ZR 45/19 – BGHZ 225, 352 ff. [= WuM 2020, 423] Rn. 116).

3. Der Streitwert einer auf Feststellung einer Mietüberhöhung gerichteten Klage ist analog § 41 Abs. 5 GKG nach dem Jahresinteresse zu bemessen (Festhaltung LG Berlin, Urt. v. 26. 4. 2023 – 64 S 189/22 [= WuM 2023, 419]).

LG Berlin II, Urt. v. 29. 1. 2025 – 64 S 164/22

AG Charlottenburg, Urt. v. 5. 5. 2022 – 202 C 109/21

**Zum Sachverhalt:** I. ... Mit der Berufung verfolgt die Klägerin als Mieterin ihren Anspruch mit der Ansicht weiter, die §§ 556d ff. BGB müssten auch auf Konstellationen wie die vorliegende, nämlich im Falle des Austauschs der Mietpartei, anwendbar sein, wenn es sich dabei um ein Umgehungsgeschäft eben gerade zur Vermeidung der Anwendbarkeit der Mietpreisbremse handle. Insbesondere dürfe das Amtsgericht nicht ein Umgehungsgeschäft mit der Begründung verneinen, eine Rechtsmissbräuchlichkeit des gewählten Vorgehens sei bereits ausgeschlossen, sobald ein sachlicher Grund für die Entscheidung für einen Parteiwechsel denkbar sei. Die Klägerin hätte sich über eine frisch renovierte Wohnung gefreut und habe nun also einen Nachteil daraus, dass die Beklagten mit der Vormieterin keine Einigung darüber getroffen haben. Baufreiheit für die Renovierung hätte die Klägerin ohne Weiteres geschaffen.