

Teil-Urteil Az. 412 C 34593/08*

AG München

21. September 2009

Tenor

- 1 1. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin in alle Originalbelege einschließlich Verträgen, Rechnungen, Leistungsverzeichnissen etc., die der Nebenkostenabrechnung der Firma B vom 24.10.2005 mit der Liegenschafts-Nr. ... mit der Nutzer-Nr. ... und der Verwaltungs-Nr. ... sowie der Heiz-, Warmwasser- u. Kaltwasser-Abrechnung der Firma B vom 17.08.2004 ebenfalls mit der Liegenschafts-Nr. ... und der Nutzer-Nr. ... und der Verwaltungs-Nr. 001 jeweils für das Anwesen ... in München vollumfängliche Einsichtnahme zu gewähren, was insbesondere die Anwesenheit einer weiteren Person oder die Einsichtnahme durch einen Beauftragten sowie die Erstellung von Ablichtung der Originalunterlagen durch und auf Kosten der Klägerin umfasst.
- 2 2. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.
- 3 3. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von EUR 500,00 vorläufig vollstreckbar, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- 4 4. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

- 5 Die Parteien streiten im Rahmen einer Stufenklage über Belegeinsicht und Rückzahlung überzahlter Vorauszahlungen.
- 6 Mit Mietvertrag vom 01.05.2003 (Bl. 4/7) mietete die Klägerin von dem Beklagten die streitgegenständliche Wohnung. Neben der Kaltmiete leistet die Klägerin entsprechend §4 des Mietvertrages monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 50,00 auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sowie in Höhe

*<http://openjur.de/u/368657.html> (= openJur 2012, 102999)

weiterer EUR 30,00 auf übrige Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu §27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung.

- 7 Im Auftrag des Beklagten übersandte die Firma B mit Schreiben vom 17.08.2004 (Bl. 8/9) die Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten-Abrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.07.2003 bis 30.06.2004. Die Heizkostenabrechnung weist Gesamtkosten von EUR 334,49 und unter Berücksichtigung von Vorauszahlungen in Höhe von EUR 600,00 ein Guthaben der Klägerin von EUR 265,51 aus.
- 8 Mit Schreiben vom 24.10.2005 übersandte die Firma B der Klägerin im Auftrag des Beklagten die Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.01. bis 31.12.2004 für die übrigen Betriebskosten. Die Betriebskostenabrechnung weist einen Gesamtbetrag von EUR 553,88 und unter Berücksichtigung von Vorauszahlungen in Höhe von EUR 360,00 eine Nachzahlung zu Lasten der Klägerin in Höhe von EUR 193,88 aus.
- 9 Die Klägerin erhob Einwände gegen die Abrechnungen und begehrte Belegeinsicht. Zu dem vereinbarten Termin erschien die Klägerin in Begleitung des Zeugen Einem Abfotografieren der Belege durch den Zeugen ... widersprach der Beklagte. Die weiteren Einzelheiten des Ablaufes des Termins zur Belegeinsicht sind zwischen den Parteien streitig.
- 10 Die Klägerin trägt vor, bei dem Termin habe eine Klarsichtfolie mit höchstens zehn Blättern auf dem Tisch gelegen. Als der Zeuge ... die erste sichtbare Seite habe fotografieren wollen, habe der Beklagte dies verboten. Daraufhin habe die Klägerin die Unterlagen selbst in die Hand nehmen wollen, um sie anzusehen. Allerdings sei der Beklagte schneller gewesen und habe die Unterlagen an sich genommen.
- 11 Die Klägerin ist der Ansicht, durch das Verwehren des Abfotografierens sei ihr Anspruch auf Belegeinsicht noch nicht erfüllt worden. Das Abfotografieren sei notwendig, um die Belege eingehend prüfen zu können. Dem Beklagten entstünde durch ein Abfotografieren auch kein Nachteil.
- 12 Die Klägerin trägt außerdem vor, dass davon auszugehen sei, dass bei der Belegeinsicht nicht alle Belege vorgelegen hätten. Bei einer Wohnanlage mit verschiedenen Wohneinheiten sei davon auszugehen, dass die Belege mehr als zehn Blatt umfassten, etwa wegen der Vorlage verschiedener Verträge.
- 13 Soweit in der Klageschrift im Antrag zu 1. zunächst die Hausnummer ... genannt worden sei, habe es sich um einen Schreibfehler gehandelt.
- 14 Die Klägerin beantragt im Wege der Stufenklage:
- 15 1. Der Beklagte wird verurteilt der Klägerin in alle Originalbelege einschließlich Verträgen, Rechnungen, Leistungsverzeichnissen etc., die der Nebenkostenabrech-

nung der Firma B vom 24.10.2005 mit der Liegenschafts-Nr. ... mit der Nutzer-Nr. ... und der Verwaltungs-Nr. ... und der Heiz-, Warmwasser-, u. Kaltwasser-Abrechnung der Firma B vom 17.08.2004 ebenfalls mit der Liegenschafts-Nr. ... mit der Nutzer-Nr. ... und der Verwaltungs-Nr. 001 jeweils für das Anwesen ... in München vom 24.10.2005 und der Heizkostenabrechnung vom 17.08.2004 ordnungsgemäß Einblick zu gewähren und dabei insbesondere die Anwesenheit einer weiteren Person und die Ablichtung der Originalunterlagen zu gestatten.

- 16 2. Der Beklagte wird verurteilt, der Klägerin den Betrag, der sich aus der Belegeinsicht gemäß Ziffer eins des Klageantrags ergibt, nebst fünf Prozentpunkten Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.
- 17 Der Beklagte beantragt:
- 18 Die Klage wird abgewiesen.
- 19 Der Beklagte wendet ein, die Klägerin können allenfalls Unterlagen für die ... einsehen, nicht für dieEr ist der Ansicht, die entsprechende Belegeinsicht sei gewährt worden. Der Beklagte trägt insoweit vor, er habe lediglich das Erstellen von Fotografien untersagt. Die Klägerin habe die Belegeinsicht daraufhin abgebrochen.
- 20 Der Beklagte ist der Ansicht, Fotografien oder andere Ablichtungen seien grundsätzlich nicht zu gewähren. Der Mieter müsse jeweils darlegen, warum er eine Ablichtung von einem Beleg benötige. Ein Bedürfnis der Klägerin für Ablichtungen sei vorliegend weder dargelegt noch ersichtlich.
- 21 Gegen einen etwaigen Auszahlungsanspruch der Klägerin hat der Beklagte die Aufrechnung mit abgetretenen Ansprüchen auf Schadensersatz wegen Körperverletzung erklärt.
- 22 Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen ... in der mündlichen Verhandlung vom 21.09.2009. Im Anschluss daran hat das Gericht die Parteien ausführlich angehört. Im Übrigen wird auf den Inhalt der Akte Bezug genommen.

Gründe

- 23 Die zulässige Klage ist hinsichtlich der begehrten Belegeinsicht begründet. Hi-erüber war im Rahmen der Stufenklage durch Teilurteil zu entscheiden.
- 24 1.Die Klage ist zulässig.
- 25 Der Klage fehlt insbesondere nicht bereits das Rechtsschutzbedürfnis, weil in

der Klageschrift die Hausnummer ... genannt wurde. Insofern handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler, zumal sich die richtige Anschrift sowohl aus dem Rubrum als auch den Anlagen zur Klageschrift ergibt. Der Antrag konnte daher von der Klagepartei berichtigt werden.

- 26 Dass der Klageantrag zu 2. zurzeit unbeziffert ist, ist im Rahmen der Stufenklage unschädlich.
- 27 2. Die Klägerin hat Anspruch auf Gewährung von Belegeinsicht in der geltend gemachten Form, also einschließlich der Fertigung von Ablichtungen im Rahmen der Belegeinsicht.
- 28 2.1 Der Anspruch folgt zwar nicht bereits daraus, dass der Beklagte die Belegeinsicht abgebrochen und dadurch insgesamt vereitelt hätte. Die Klägerin ist insofern nach Vernehmung des Zeugen ... und ausführlicher Anhörung der Parteien beweisfällig geblieben. Unstreitig hat der Beklagte zwar das Abfotografieren der Belege unterbunden. Daraus folgt aber noch kein Abbruch der Belegeinsicht insgesamt. Der Zeuge ... konnte sich nicht mehr erinnern, ob der Beklagte die Belege an sich genommen hat. Der Eindruck auf Seiten des Zeugen ... und der Klägerin, die Belegeinsicht sei beendet und ein weiteres Betreiben der Belegeinsicht sei aussichtslos, reicht für eine Vereitelung der Belegeinsicht durch den Beklagten nicht aus.
- 29 2.2 Der Anspruch auf Belegeinsicht in der begehrten Form folgt auch weder aus §259 Abs. 1 BGB noch aus §29 Abs. 2 Satz 1 NMV. Insbesondere ist §29 Abs. 2 Satz 1 NMV auf preisfreien Wohnraum nicht analog anwendbar (BGH Urteil vom 08.03.2006, Az. VIII ZR 78/05, Rdnr. 22 f.).
- 30 2.3 Vorliegend war der Beklagte aber nach der freien Überzeugung des Gerichts unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls nach Treu und Glauben verpflichtet, der Klägerin die Fertigung von Ablichtungen im Rahmen des Termins zur Belegeinsicht zu ermöglichen, §242 BGB. Die Klägerin hat ihr Recht zur Belegeinsicht bisher nicht effektiv ausüben können. Der Sachverhalt unterscheidet sich insofern grundlegend von dem vom BGH (aaO.) entschiedenen Fall.
- 31 Zwar reicht für einen Anspruch auf Übersendung von Kopien der Belege aus §242 BGB nicht aus, dass die Belegeinsicht aus Sicht des Mieters durch Ablichtungen effektiver durchgeführt werden könnte, etwa durch Hinzuziehung fachkundiger Hilfe. Dem steht ein berechtigtes Interesse des Vermieters entgegen, den Mieter auf die Belegeinsicht zu verweisen, um den durch die Anfertigung von Fotokopien entstehenden Aufwand zu vermeiden und mögliche Unklarheiten in einem Gespräch sofort zu erläutern (BGH aaO. Rdnr. 24) .
- 32 Vorliegend wollte die Klägerin aber nicht statt der Belegeinsicht vom Beklagten erstellte Kopien übersandt bekommen, sondern im Rahmen des Termins zur Belegeinsicht selbst auf eigene Kosten Ablichtungen fertigen. Das Interesse des

Beklagten auf Durchführung eines Termins zur Belegeinsicht war daher vorliegend gewahrt. Insbesondere bestand für den Beklagten die uneingeschränkte Möglichkeit, mögliche Unklarheiten der Klägerin sofort zu erläutern. Dem Beklagten entstand vorliegend auch kein zusätzlicher Aufwand, weil die Klägerin nicht die Anfertigung von Kopien durch den Beklagten gegen Kostenerstattung begehrte, sondern die Ablichtungen im Einsichtstermin selbst erstellen wollte. Der Umfang der vorzulegenden Belege und deren Vorbereitung durch den Vermieter ändern sich ebenfalls nicht, wenn der Mieter bei der Belegeinsicht Notizen, Abschriften oder Ablichtungen anfertigen möchte. Auch eine mögliche Beschädigung der Belege als weiteres berechtigtes Interesse des Vermieters ist bei einem bloßen Abfotografieren oder vergleichbaren Ablichten der Belege offenbar ausgeschlossen.

- 33 Nach der freien Überzeugung des Gerichts ist das Anfertigen von Ablichtungen von Belegen durch den Mieter auf eigene Kosten im Termin zur Belegeinsicht zudem mit der Anfertigung von handschriftlichen Notizen und Abschriften gleichzusetzen. Dem Mieter kann im Sinne einer effektiven und zweckgerichteten Ausübung des Rechts auf Belegeinsicht nicht verwehrt werden, bei der Belegeinsicht entsprechende handschriftliche Notizen und Abschriften der Belege anzufertigen. Andernfalls würde die Belegeinsicht auf das reine Betrachten der Belege und damit nahezu auf eine reine Förmlichkeit reduziert werden, zu der lediglich die Erläuterung von Unklarheiten durch den Vermieter hinzukommen würde. Eine außergerichtliche Klärung von Einwänden gegen Betriebskostenabrechnungen würde dadurch weitestgehend auf offensichtliche, bei bloßer Betrachtung der Belege ohne Anfertigung von Notizen oder Abschriften nachvollziehbare Unrichtigkeiten beschränkt werden. Im Übrigen wäre der Mieter auf den Rechtsweg angewiesen. Dies widerspricht aber sowohl dem Sinn und Zweck der Belegeinsicht als auch der Prozessökonomie und damit dem Interesse von Mieter und Vermieter gleichermaßen.
- 34 Das Anfertigen von Ablichtungen von Belegen mit technischen Hilfsmitteln, insbesondere durch Abfotografieren, Einscannen oder Kopieren, kann dabei nach der freien Überzeugung des Gerichts nicht anders behandelt werden als das Anfertigen handschriftlicher Notizen und Abschriften. Insofern nutzt der Mieter, wie hier die Klägerin, lediglich die fortschreitenden technischen Möglichkeiten.
- 35 Vielmehr wäre es umgekehrt treuwidrig, den Mieter auf das mühsame und zeitaufwendige Anfertigen handschriftlicher Abschriften zu verweisen. Dies wäre im Übrigen auch nicht im Interesse des Vermieters, in dessen Räumen die Belegeinsicht erfolgt und der in angemessener Weise für Rückfragen zur Verfügung stehen muss. Hinzu kommt die Gefahr von Fehlern oder Ungenauigkeiten beim Abschreiben, die zu unnötigen Auseinandersetzungen zwischen den Mietparteien führen würden, die erst durch nochmalige Einsichtnahme in die Belege geklärt werden könnten.
- 36 Noch deutlicher wird die Gleichwertigkeit der Anfertigung von Notizen und

Abschriften im Vergleich zur Anfertigung von Ablichtungen, wenn der Mieter zur Belegeinsicht einen Laptop mitbringt. Es wäre lediglich langwieriger und beschwerlicher, wenn der Mieter die Belege durch Abschreiben in den Laptop eingeben müsste, statt sie mit Hilfe eines Handscanners Handscanner auf den Rechner zu übertragen.

- 37 So bedeutete auch vorliegend die Weigerung des Beklagten, Fotografien der Belege anfertigen zu lassen, im Ergebnis, dass die Klägerin entweder handschriftliche Abschriften der Belege fertigen oder auf Abschriften ganz hätte verzichten müssen. Dies ist nach der freien Überzeugung des Gerichts treuwidrig und hat den streitgegenständlichen Termin zur Akteneinsicht unangemessen zu lasten der Klägerin auf eine reine Förmlichkeit reduziert.
- 38 2.4Im vorliegenden Fall war zusätzlich zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis nach der freien Überzeugung des Gerichts bereits vor der Belegeinsicht erheblich belastet war.
- 39 Das Gericht zieht seine Überzeugung von der Belastung des Mietverhältnisses insbesondere aus der persönlichen Anhörung der Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 21.09.2009. Danach erwarteten beide Parteien bereits vor dem Termin Probleme bei der Belegeinsicht. Die Klägerin hatte in dieser Erwartung den Zeugen ... gerade auch deshalb mitgenommen, um einen Zeugen zur Verfügung zu haben. Der Beklagte hat sich seinerseits vorab anwaltlich beraten lassen. Das Gericht kann sich insofern des Eindrucks nicht erwehren, dass es beide Parteien zumindest fahrlässig auf eine Konfrontation haben ankommen lassen.
- 40 Bei einem derart belasteten Mietverhältnis erscheint die Aussicht auf die Ausräumung von Unklarheiten durch sofortige Erläuterung der Belege als deutlich weniger erfolgversprechend als bei einem durchschnittlichen Mietverhältnis. Gleichzeitig erscheint eine umfassende Auseinandersetzung über die Abrechnungen, bei der auf beiden Seiten unter Zuhilfenahme fachlicher Unterstützung die jeweiligen Belege im Detail erörtert werden, als besonders wahrscheinlich. Dann gebietet es aber auch die Waffengleichheit, der Mieterseite die Fertigung von Ablichtungen der Belege auf eigene Kosten zu gestatten.
- 41 2.5Unter Berücksichtigung der vorgenannten Umstände Falls erscheint das Verlangen der Klägerin auch nicht als treuwidrig. Insbesondere zeigt bereits der Klageantrag zu 2., dass die Klägerin die Belegeinsicht nicht als Selbstzweck betreibt. Dagegen spricht auch nicht die Anzahl der vorgelegten Belege. Das Erfordernis zum Fertigen von Notizen und Abschriften bzw. Ablichtungen folgt aus dem Inhalt der Belege selbst, nicht nur aus deren reinen Anzahl. Der genaue Umfang der Belege kann daher dahinstehen. Dies zeigt sich auch an dem von der Beklagtenpartei herangezogenen Beispiel der Brandversicherung. Hier kommt es auf den genauen Vertragsinhalt an, ob auch nicht umlagefähige Risiken wie Mietausfall mitversichert und in der Höhe der umgelegten Prämien-

zahlungen enthalten sind.

- 42 2.6Entgegen der Auffassung des Beklagten muss der Mieter auch nicht für jeden Beleg gesondert darlegen, warum er ein Interesse an der Anfertigung einer Ablichtung hat. Dem Mieter ist insofern ein Ermessensspielraum zuzubilligen, von welchem der vorgelegten Belege er Ablichtungen fertigen möchte. Der Vermieter wird hierdurch auch nicht benachteiligt, weil keine Änderung bezüglich Art und Umfang seiner Vorlagepflicht von Belegen zur Einsichtnahme eintritt.
- 43 2.7Der Tenor wurde gegenüber dem Klageantrag umformuliert und gekürzt, eine inhaltliche Änderung oder Teilabweisung ist damit nicht verbunden.
- 44 3.Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§709, 712 ZPO. Die Kostenentscheidung war er Endentscheidung vorzubehalten.
- 45 4.Die Berufung war zuzulassen, weil der Beklagte durch die Verurteilung zur Gewährung der Belegeinsicht mit nicht mehr als EUR 600,00 beschwert ist und die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, §511 Abs. 4 ZPO. Der BGH (aaO.) hat einen Anspruch auf Ablichtungen von Belegen aus §242 BGB für den Fall verneint, dass der Mieter die Zusendung von Kopien gegen Kostenerstattung verlangt, es sei denn, dass die Zusendung wegen räumlicher Entfernung zwischen Mieter und Vermieter bzw. Verwaltung angezeigt ist. Dabei hat der BGH in seiner Begründung ausdrücklich auf die Interessen des Vermieters zur Vermeidung zusätzlichen Aufwandes und zur sofortigen Erläuterung bei der Belegeinsicht abgestellt. Zu dem hier entschiedenen Fall, dass der Mieter im Rahmen der Belegeinsicht Ablichtungen vornehmen möchte, hat der BGH jedoch keine Stellung genommen. Die Sache hat daher hinsichtlich der Frage, ob der Mieter, wenn die vorgenannten Interessen des Vermieters gewahrt sind, im Termin zur Belegeinsicht selbst und auf eigene Kosten Ablichtungen anfertigen darf und der Vermieter dies zuzulassen und zu dulden hat, grundsätzliche Bedeutung.