
Datum:	03.02.2011
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abt. 221
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	221 C 362/10
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2011:0203.221C362.10.00

Tenor:

Der Beklagte wird verurteilt, den Klägern Einsicht zu gewähren in die Originalbelege für das Objekt S.-Str. 31 in Köln für die Betriebskostenpositionen Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Kanalbenutzungsgebühr, Straßenreinigung und Grundsteuer im Zeitraum zwischen dem 01.04.2007 bis zum 31.12.2007, für die Positionen Strom, Gas und Wasser im Zeitraum zwischen dem 01.04.2007 bis zum 31.03.2008, für die Position Hausmeister im Zeitraum zwischen dem 01.04.2007 bis zum 31.03.2009, für die Position Gebäudeversicherung im Zeitraum zwischen dem 01.04.2007 bis zum 31.03.2009 und bezüglich der Kosten für die Haftpflichtversicherung vom 01.04.2007 bis zum 30.06.2008. Ferner wird der Beklagte verurteilt, den Klägern auch Einsicht in die Originalbelege für die Kostenpositionen Wartung der Heizung, Immissionsmessung Heizung, Gerätemiete und Verbrauchsabrechnung zu gewähren.

Der Beklagte wird weiter verurteilt, an die Kläger 337,68 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 21.12.2010 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird nicht zugelassen

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe

- Die zulässige Klage ist – sofern über sie nach der teilweise übereinstimmenden Erledigungs-
erklärung noch zu entscheiden war – begründet. 2
- Den Klägern steht gemäß § 259 BGB sowohl ein Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege
als auch auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von weiteren 337,68 € aus dem Mietver-
trag zu. 3
- Nach Kündigung des Mietverhältnisses durch die Kläger haben diese einen Anspruch auf
Rückgewähr der zuvor vollständig geleisteten Mietkaution in Höhe von 1.670,00 € (inklusive
Zinsen). Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution folgt unmittelbar aus
dem Mietvertrag. Er ist durch die Beendigung des Mietverhältnisses und den Ablauf der dem
Vermieter zuzubilligenden Abrechnungsfrist gemäß § 158 Abs. 1 BGB aufschiebend bedingt.
Diese Bedingung ist mit der Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.07.2009 und der fol-
genden Abrechnung der Kautionsrückzahlung durch den Beklagten eingetreten. 4
- Der Anspruch ist durch Erfüllung gemäß § 362 BGB in Höhe von 182,30 € erloschen. Die Er-
füllung erfolgte durch die unstreitige Rückzahlung des Betrages seitens des Beklagten. 5
- Auch der restliche Kautionsrückzahlungsanspruch besteht. Ein Erlöschen des Anspruchs
durch Aufrechnung gemäß § 389 BGB ist – mit Ausnahme der bereits seitens der Kläger an-
erkannten Miete für den Monat Juli 2009 in Höhe von 1.040,00 € – nicht eingetreten. 6
- Zwar hat der Beklagte vorprozessual die Aufrechnung konkludent erklärt, indem er in der Ab-
rechnung der Kautionsrückzahlung mit Schreiben vom 05.10.2010 die Nachforderung aus der Betriebskos-
tenabrechnung vom 14.07.2009 für den Abrechnungszeitraum 01.04.2008 bis 31.03.2009
von dem Kautionsbetrag in Abzug gebracht hat (§ 388 BGB). Doch steht dem Beklagten die
geltend gemachte Gegenforderung zumindest derzeit nicht zu. 7
- Der Beklagte hat keinen fälligen Anspruch gegen die Kläger auf Zahlung eines Betrages von
337,68 € aus der Nebenkostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum 01.04.2008 bis
31.03.2009, da ein entsprechender Zahlungsanspruch mangels Übersendung von Belegko-
pien gegen Kostenerstattung bzw. Gewährung von Belegeinsicht in Köln nicht fällig ist. 8
- Grundsätzlich kann dem Mieter gegenüber einer Nachforderung des Vermieters aus einer
Betriebskostenabrechnung ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB zustehen, solange
ihm der Vermieter keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht (BGH, Urteil vom 8.3.2006 -
VIII ZR 78/05 - NJW 2006, 1419, 1421). 9
- Gemäß § 259 BGB hat der zur Rechenschaft Verpflichtete dem Berechtigten nämlich eine die
geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltene Rechnung mit-
zuteilen und Belege vorzulegen, soweit diese erteilt zu werden pflegen. Gewährt der Vermie-
ter bzw. die von dem Vermieter beauftragte Hausverwaltung dem Mieter keine Belegeinsicht,
so ist sein Zahlungsverlangen rechtsmissbräuchlich. Im Ergebnis bedeutet dies, dass der
Nachzahlungsanspruch des Vermieters nicht fällig wird, wenn er die Belegeinsicht am Ort des
Mietobjekts oder die Übersendung von Kopien unberechtigt verweigert (vgl. Stornel, MietR, 4.
Aufl. 2009, Rn. V 400). Zwar genügt es zur Begründung eines Anspruchs des Mieters auf
Übersendung von Kopien grundsätzlich nicht, dass sich der Mieter zur Zahlung der mit der
Anfertigung der Kopien verbundenen Kosten bereit erklärt. Dem Interesse des Mieters an
einer sachgerechten Überprüfung wird regelmäßig durch eine Einsichtnahme in die Belege
am Ort deren Aufbewahrung Rechnung getragen. Anders ist indessen der Fall zu beurteilen, 10

wenn die Einsichtnahme in die Belege für den Mieter – wie hier – unzumutbar ist, wenn also aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben der Mieter nicht auf die Einsichtnahme in die Belege an deren Aufbewahrungsort verwiesen werden kann, § 242 BGB. Ausnahmsweise kann der Mieter daher nach Treu und Glauben Übermittlung von Fotokopien der Rechnungsbelege verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters oder dessen *ortsnaher* Hausverwaltung nicht zugemutet werden kann, etwa weil Mieter und Vermieter heillos zerstritten sind oder der Ort der Belegeinsicht – wie hier – nicht in zumutbarer Weise und angemessener Zeit zu erreichen ist oder der in einer entfernt liegenden Stadt wohnende Vermieter sich trotz Aufforderung des Mieters weigert, die Belege am Ort des Mietobjekts zur Einsicht bereitzustellen (OLG Düsseldorf, Urt. v. 22.06.2006 - 10 U 164/05 - GuT 2006, 233).

Dementsprechend hat auch der BGH ausnahmsweise einen Anspruch des Mieters auf Über- 11
sendung von Belegkopien bejaht, wenn nämlich dem Mieter nach Treu und Glauben, § 242 BGB, die Einsichtnahme vor Ort in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann (BGH, Urt. v. 08.03.2006 - VIII ZR 78/05 - WuM 2006, 200). Nach der Rechtsprechung der Instanzgerichte, der das erkennende Gericht hier folgt, kann eine erhebliche Entfernung zwischen dem Ort der Einsichtnahme und dem Wohnort des Mieters eine solche Unzumutbarkeit begründen (vgl. z.B. LG Zwickau, Urt. v. 06.12.2002 - 6 S 176/02 - WuM 2003, 271). Dies gilt auch dann, wenn sich Vermieter weigert, die Belege am Wohnort des Mieters zur Einsicht vorzulegen (OLG Düsseldorf, Urt. v. 22.06.2006 - 10 U 164/05 - GuT 2006, 233). So liegt der Fall hier, da der Beklagte zwischenzeitlich nach Berlin verzogen ist und den Beklagten die Einsichtnahme in die Belege am Wohnort des Beklagten aufgrund der erheblichen Entfernung zwischen Köln und Berlin nicht zumutbar ist. Der Beklagte als Vermieter wird in diesem Fall auch nicht benachteiligt. Ein Teil seines Verwaltungsaufwandes wird durch die Gebühr für die Fertigung der Kopien abgegolten. Im Übrigen muss der Vermieter bzw. die von ihm beauftragte Hausverwaltung ohnehin zwecks Anfertigung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung die Belege zusammenstellen, so dass die wesentliche Arbeit des Vermieters bei der Fertigung der Kopien bereits vollzogen ist.

Sofern der Beklagte behauptet, bereits sämtliche Belege an die Kläger übersandt zu haben, 12
ist er für diese von den Klägern bestrittene Behauptung beweisfällig geblieben. Dem Vortrag der Kläger mit Schriftsatz vom 21.12.2010, in dem die (noch) fehlenden Belege im Einzelnen bezeichnet worden sind, ist der Beklagte nicht substantiiert entgegengetreten. Auch hat der Beklagte nicht einmal vorgetragen, wann er die angeforderten Belege an die Kläger übersandt haben will, geschweige denn die angemahnten Belege in Ablichtung zur Akte gereicht.

In der Summe übersteigen die Beträge aus den fehlenden Belegen, berechnet auf den Anteil 13
der Kläger, den Nachzahlungsbetrag aus der streitgegenständlichen Abrechnung, so dass eine entsprechende Gegenforderung des Beklagten jedenfalls derzeit nicht fällig ist und der Beklagte daher zur Auszahlung des von der Kautionssumme in Abzug gebrachten Betrages zu verurteilen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 91 a ZPO. Nachdem der Rechtsstreit im 14
Hinblick auf den ursprünglich geltend gemachten Rechnungslegungsanspruch der Kläger bezüglich des Kautionsguthabens als übereinstimmend für erledigt erklärt anzusehen ist, weil der Beklagte der Erledigungserklärung vom 07.12.2010 innerhalb der Notfrist von zwei Wochen ab Zustellung dieser Erklärung nicht widersprochen und das Gericht mitgeteilt hat, dass es dies als Zustimmung auslegen wird, war über die auf den für erledigt erklärten Teil der Klage entfallenden Kosten nach § 91 a ZPO zu entscheiden. Danach hat der Beklagte die Kosten zu tragen, die den für erledigt erklärten Teil der Klage betreffen. Dies entspricht der

Billigkeit unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Im Zeitpunkt des den Rechtsstreit in der Hauptsache – zum Teil – erledigenden Ereignisses war die Klage in diesem Umfang begründet, da der Beklagte mit der Erteilung der Kautionsabrechnung spätestens ab dem 22.04.2010 in Verzug war. Der Vermieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, nach Ablauf einer angemessenen Prüfungs- und Überlegungsfrist, im Regelfall sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, eine Abrechnung gemäß § 259 BGB über die Kautionsabrechnung zu erteilen und dabei gegebenenfalls die Aufrechnung zu erklären. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung – trotz Mahnung – nicht nach, so kann der Mieter seinen Kautionsrückzahlungsanspruch einklagen, wobei der Mieter zunächst auch Klage auf Abrechnung der Kautionsabrechnung erheben kann. Schließlich kann der Mieter seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung – wie hier – auch im Wege der Stufenklage (§ 254 ZPO) verfolgen und den geltend gemachten Anspruch nach Rechnungslegung für erledigt erklären. Vorliegend hat der Beklagte Veranlassung zur Klageerhebung gegeben, da er die Abrechnung der Kautionsabrechnung trotz Ablauf der sechsmonatigen Abrechnungsfrist und mehrfacher Aufforderung durch den die Kläger vertretenden Mieterverein Köln e. V. zuletzt unter Fristsetzung bis zum 22.04.2010 erst nach Rechtshängigkeit der Klage mit Schreiben vom 05.10.2010 und somit erst 14 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses erteilt hat. Es entspricht daher billigem Ermessen, dem Beklagten auch insoweit die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO. 15

Die Entscheidung über die Nichtzulassung der Berufung beruht auf § 511 Abs. 4 ZPO. Die 16
Rechtssache ist weder von grundsätzlicher Bedeutung, noch war eine Entscheidung des Berufungsgerichtes zur Fortbildung des Rechtes oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt: 17

bis zum 08.12.2010: bis zu 900,00 € 18

danach: bis zu 600,00 € (teilweise Erledigungserklärung, Bl. 49 GA) 19

Der Streitwert einer Klage auf Einsichtnahme in Nebenkostenbelege bemisst sich auf 1/5 bis 20
1/10 eines vermuteten Rückforderungsanspruchs des Mieters. Hat der Mieter den Rückzahlungsanspruch nicht beziffert, ist der Streitwert nach § 3 ZPO zu schätzen.