
Datum: 29.01.2003
Gericht: Amtsgericht Aachen
Spruchkörper: Abteilung 80
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 80 C 424/02
ECLI: ECLI:DE:AGAC1:2003:0129.80C424.02.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung dem Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des von den Beklagten beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vorher Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

1

Die Beklagten sind Mieter der Wohnung L-Straße in 52072 Aachen. Die Klägerin ist als Verwalterin für den Eigentümer dieser Wohnung tätig. Mit Nebenkostenabrechnung vom 9.9.2000 rechnete die Klägerin für den Zeitraum vom 01.07.1999 bis 30.06.2000 die Betriebskosten mit den Beklagten ab. Es ergab sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 269,75 Euro. Die Beklagten forderten über den Mieterschutzverein die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege an. Mit Schreiben vom 05.09.2001 gab die Klägerin gegenüber dem Mieterschutzverein die Kosten auf, die zur Anfertigung der angeforderten Unterlagen und Belege erforderlich gehalten wurden und forderte für die Übersendung der angeforderten Kopien pro Kopie als Ersatz 0,51 Euro. Die Beklagten bzw. der Mieterbund Aachen halten einen Kostenansatz zu Höhe von 0,25 Euro pro Kopie für angemessen.

2

Die Klägerin behauptet, sie sei als Verwalterin auch berechtigt zur Durchführung und gerichtlicher Geltendmachung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Ferner seien die von ihr in Ansatz gebrachten Kopiekosten in Höhe von 0,51 Euro im Hinblick auf den Aufwand insbesondere die Personalkosten, die Kosten der Verpackung und Porto angemessen.

Die Klägerin beantragt,

4

die Beklagten zu verurteilen, an sie 269,75 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 21.03.2002 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

6

die Klage abzuweisen.

7

Sie sind der Ansicht, daß die übersendete Nebenkostenabrechnung nicht den Anforderungen des § 20 Wohnungsbindungsgesetz genüge. Ferner seien die in der Nebenkostenabrechnung geltend gemachten Kosten nicht tatsächlich entstanden.

8

Zur ergänzenden Darstellung des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

9

Entscheidungsgründe

10

Die Klage ist unbegründet.

11

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch aus § 535 Satz 1 in Verbindung mit § 398 ZPO. Unabhängig von der Frage, ob die Klägerin tatsächlich berechtigt ist, für die Eigentümer der an die Beklagten vermieteten Wohnung die ausstehenden Nebenkosten gerichtlich geltend zu machen steht den Beklagten jedenfalls das von ihnen geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht zu. Die Beklagten können die Zahlung der Nebenkosten verweigern, da die Klägerin für die Übersendung der Belege unangemessene Kopierkosten verlangt. Ein Betrag von 0,51 Euro wird zwar üblicherweise von Behörden als Kostenersatz für die Erstellung einer Kopie verlangt. Im Hinblick auf den geringen Kostenaufwand, der mit der Erstellung einer Kopie verbunden ist und den üblicherweise in der Privatwirtschaft verlangten Kopiekosten in Höhe von 5 Cent pro Kopie erscheint hier bereits ein Betrag in Höhe von 0,25 Euro als Kostenersatz für die Kopierkosten angemessen. Bei der Höhe der Kopierkosten ist nicht nur zu berücksichtigen, welche Kosten tatsächlich entstehen sondern auch, das Interesse der Betroffenen, die um die Vorlage der entsprechenden Kopien bitten. Die genaue Kontrolle einer Nebenkostenabrechnung ist letztlich nur bei Vorlage der entsprechenden Belege in Kopie möglich. Zwar hat der Mieter auch ein Einsichtnahmerecht in die entsprechenden Unterlagen. Allerdings ist regelmäßig eine genaue Prüfung der Unterlagen insbesondere der Vergleich mit Abrechnungen aus den Vorjahren nur möglich, wenn einem Mieter die Belege ausgehändigt werden. Da überwiegend nur relativ geringe Forderungen als Nachzahlung für Nebenkosten geltend gemacht werden und die Nebenkosten sich oftmals aus einer Vielzahl von Belegen ergeben, würde es den Mieter unangemessen benachteiligen, wenn er für jede Kopie 0,51 Euro zahlen müsste. Des weiteren ist bei der Schätzung der Kopierkosten gem. § 287 ZPO zu berücksichtigen, daß die Klägerin ein Verwaltungsunternehmen für Mietraum ist. Gerade in einem Verwaltungsunternehmen das einzig den Sinn und Zweck hat, alle organisatorischen Einzelheiten der Vermietung zu regeln, muß jedoch die interne Verwaltungsstruktur derart organisiert sein, daß die Kosten der Anfertigung von Kopien möglichst gering gehalten

12

werden. Denn es ist anzunehmen, daß die Klägerin angesichts ihrer Tätigkeit oftmals mit Rückfragen nach Kopien der Belege für die Nebenkostenabrechnungen konfrontiert werden wird. Es ist daher geboten, daß sie intern Maßnahmen trifft, um die Kopienkosten zu senken. Angesichts der in der Privatwirtschaft üblichen Kosten in Höhe von 5 Cent erscheint es hier billig und angemessen nach § 287 ZPO einen Betrag in Höhe von 0,25 Cent anzusetzen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. 13

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711, 108 ZPO. 14

Die Berufung wird - entsprechend der Anregung beider Parteien - , zugelassen nach § 511 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, da zu der Frage der Höhe von Kopierkosten bislang bundesweit noch keine landgerichtliche Entscheidung getroffen wurde und auch im hiesigen Gerichtsbezirk die Höhe der angesetzten Kopierkosten nicht einheitlich beurteilt wird. 15

Streitwert:269,75 Euro 16

17