
Datum: 16.10.2001
Gericht: Landgericht Duisburg
Spruchkörper: 13. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 13 S 208/01
ECLI: ECLI:DE:LGDU:2001:1016.13S208.01.00

Vorinstanz: Amtsgericht Dinslaken, 33 C 177/00

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 8. Mai 2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts Dinslaken (Aktenzeichen 33 C 177/00) wird auf ihre Kosten zurückgewiesen. Streitwert zweiter Instanz: bis 5.000,-- DM.

- I. 1
- Das Amtsgericht hat die auf Miete und Nebenkostenausgleich gerichtete Klage bis auf einen anerkannten Zahlungsanspruch von 802,92 DM abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, das Teilanerkennnis der Beklagten entspreche der rückständigen Bruttomiete für Januar 1999. Weitere Mietansprüche für den Zeitraum Oktober 1998 bis Januar 1999 stünden der Klägerin wegen der Teilzahlung der Beklagten von 3.000,-- DM nicht zu. Die Teilzahlung könne nicht auf die geltend gemachte Nebenkostenforderung angerechnet werden, weil diese nicht fällig sei. 2
- Die Fälligkeit scheitere daran, dass die Klägerin den Beklagten die Herausgabe von Abrechnungsunterlagen in Fotokopie verweigert habe. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. 3
- II. 4
- Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. 5
- Die Klägerin hat gegen die Beklagten für die Monate Oktober 1998 bis Januar 1999 keinen Anspruch auf Miete gemäß § 535 BGB in Höhe von 2.218,04 DM (4 x 554,51 DM). Denn der Mietanspruch der Klägerin ist gemäß den §§ 362, 366 BGB durch die Zahlung der Beklagten 6

von 3.000,-- DM erloschen. Dieser Betrag kann entgegen der Ansicht der Klägerin nicht mit dem Saldo aus ihrer Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 10/96 bis 9/97 vom 9.9.1998 in Höhe von 2.427,52 DM und anteiligen Heizkosten in Höhe von 572,48 DM aus der Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 10/96 bis 9/97 vom 8.9.1998 verrechnet werden. Denn eine Verrechnung bzw. Aufrechnung kann nur mit voll wirksamen und fälligen Forderungen erfolgen (Heinrichs, in: Palandt, BGB, 60. Aufl., § 387 Rdnr. 11 m.w.N.). Die geltend gemachten Nebenkostenforderungen der Klägerin sind indes gerade nicht voll wirksam und fällig bzw. gerichtlich durchsetzbar, weil die Klägerin dem Beklagten die mit Schreiben vom 17.9.1998 und 3.5.1999 angeforderten Belegkopien nicht zur Verfügung gestellt hat. Entgegen der Ansicht der Klägerin haben die Beklagten einen Anspruch auf Belegkopien. Sie können nicht darauf verwiesen werden, die Abrechnungsunterlagen bei der Klägerin einzusehen. Zu verkennen ist allerdings nicht, dass teilweise die Auffassung vertreten wird, der Vermieter sei nicht verpflichtet, dem Mieter auf dessen Anforderung hin alle Rechnungsbelege zu kopieren (OLG Düsseldorf, WuM, 1993, S. 411; LG Düsseldorf, ZMR 1998, S. 167; LG Frankfurt, ZMR 1999, S. 764; Stempel, Mietrecht aktuell, 3. Aufl., Rdnr. 110; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Aufl., Rdnr. 3314). Diese Auffassung wird damit begründet, dass § 259 Abs. 1 BGB nur eine Belegvorlage vorsieht (LG Frankfurt, a.a.O.). Außerdem wird auf Treu und Glauben gemäß § 242 BGB bzw. darauf verwiesen, dass die Einsichtnahme in die Originalbelege der einfachere Weg sei (OLG Düsseldorf, a.a.O.; offengelassen in OLG Düsseldorf, NJW - RR 2201, S. 299). Dem ist indes entgegenzuhalten, dass der Mieter nach § 29 Abs. 2 Neubaumietenverordnung (NMV) verlangen kann, dass ihm Ablichtungen gegen Erstattung der Auslagen des Vermieters zur Verfügung gestellt werden, und zwar unabhängig von der Zahl der Kopien (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummiets, 2. Aufl., Abschnitt I Rdnr. 16). Zwar gilt diese Regelung unmittelbar nur für preisgebundenen Wohnraum; für preisfreien Wohnraum muß sie indes analog gelten. Denn es ist nicht einzusehen, weshalb der Mieter preisfreien Wohnraums weniger Kontrollmöglichkeiten haben soll als der Mieter preisgebundenen Wohnraums. Zudem wird der Vermieter durch den Anspruch des Mieters auf Überlassung von Belegkopien auch nicht über Gebühr belastet. Der Vermieter ist sowieso verpflichtet, dem Mieter die Belege in geordneter Form zu präsentieren. Bei umfangreichen Abrechnungen sind die Belege zu den einzelnen Kostenarten bzw. Kostenblöcken zusammenzufassen und jeweils mit einem Deckblatt zu versehen, auf dem die Gesamtsumme gemäß der Abrechnung und die Einzelbeträge der Belege aufgeführt sind, damit dem Mieter eine zügige Kontrolle möglich ist. Es genügt daher nicht, dem Mieter schlicht mehrere Aktenordner auszuhändigen, aus denen er sich zwischen anderen Unterlagen die erforderlichen Belege heraussuchen soll. Auf diese Weise würde das Recht des Mieters in unzulässiger Weise unterlaufen (Langenberg, a.a.O., Abschnitt I. Rdnr. 6; Lützenkirchen, MDR 1998, S. 134, 136). Vor diesem Hintergrund besteht der Mehraufwand für den Vermieter bei einem Anspruch des Mieters auf Belegkopien allein in dem zusätzlichen Kopiervorgang. Dieser ist dem Vermieter aber zumutbar, weil er einen Anspruch auf Kostenerstattung hat und die Erteilung von Fotokopien sogar von einem Kostenvorschuß abhängig machen kann (Schmid, a.a., Rdnr. 3316 und Rdnr. 3320). Außerdem muß sich der Vermieter bei der Übersendung von Belegkopien als Vorteil entgegenhalten lassen, dass sein Bürobetrieb nicht durch die längere Anwesenheit von Mietern, welche die Unterlagen durchsehen wollen, gestört wird. Die Auffassung, die einen Anspruch auf Belegkopien versagt, vernachlässigt demgegenüber die berechtigten Belange des Mieters. Für eine eingehende Prüfung einschließlich der Beratung von Zweifelsfragen mit kundigen Dritten ist der Mieter gehalten, entweder seinen Berater zu der Belegeinsicht gleich mitzubringen, oder sich umfängliche Notizen zu machen bzw. die Belege vollständig abzuschreiben bzw. - soweit möglich - selbst zu kopieren. Dass darin eine gegenüber der Vorlage von Belegkopien durch den Vermieter einfachere Kontrollmöglichkeit liegen soll, ist nicht einsichtig (Langenberg,

a.a.O., Abschnitt I. Rdnr. 17; Rau, ZMR 1999, S. 765).

Ob die Vorlage von Belegkopien im Einzelfall nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB nicht verlangt werden kann, wenn der Mieter zur Einsichtnahme beispielsweise nur die Straße überqueren muß (LG Düsseldorf, a.a.O.), kann dahinstehen. Denn im Entscheidungsfall befanden sich das Mietobjekt und der Geschäftssitz der Klägerin nämlich nicht einmal im selben Ort. 7

Soweit die allgemeinen Vertragsbestimmungen der Klägerin die Regelung enthalten, dass der Mieter berechtigt ist, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei dem Wohnungsunternehmen einzusehen, kann darin nicht ohne weiteres im Wege eines Umkehrschlusses abgeleitet werden, dass damit ein Anspruch auf Belegkopien ausgeschlossen werden sollte. Die Klausel ist insofern unklar bzw. nicht transparent und schon aus diesem Grunde gemäß den §§ 5, 9 AGBGB nicht geeignet, den Anspruch der Beklagten auf Vorlage von Belegkopien auszuschließen. Außerdem muß davon ausgegangen werden, dass § 29 NMB Leitbildcharakter hat und der generelle Ausschluß des Anspruchs auf Überlassung von Belegkopien auch deshalb eine unangemessene Benachteiligung des Mieters preisfreien Wohnraums im Sinne des § 9 AGBG darstellt. 8

Verweigert der Mieter dem Mieter die Belegeinsicht, so ist ein Saldo aus der Nebenkostenabrechnung nicht gerichtlich durchsetzbar (OLG Düsseldorf, NJW - RR 2001, S. 299). Dem ist der Fall gleichzustellen, dass der Vermieter - wie hier - den Anspruch des Mieters auf Überlassung von Belegkopien nicht erfüllt. Aufgrund dessen hat die Klägerin gegen die Beklagten auch keinen fälligen bzw. gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf anteilige Kosten aus der Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 10/96 bis 9/97 vom 8.9.1998 in Höhe von 243,15 DM sowie auf Ausgleich der Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 10/97 bis 9/98 vom 9.4.1999 in Höhe von 912,96 DM und der Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum 10/97 bis 9/98 vom 13.4.1999 in Höhe von 1.649,75 DM. 9

Soweit die Klägerin wegen der zunächst auch geltend gemachten Nebenkostenvorauszahlungsbeträge für den Zeitraum Oktober 1998 bis Januar 1999 in Höhe von 2.581,80 DM den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt hat, ist auch dieses einseitige Feststellungsbegehren zwar gemäß § 256 ZPO zulässig, aber in der Sache unbegründet. Denn die Klägerin hatte zu keinem Zeitpunkt einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch auf diese Vorauszahlungsbeträge. Kommt der Vermieter - wie hier - der Aufforderung zur Vorlage von geschuldeten Belegkopien nicht nach, hat der Mieter als Druckmittel ein Zurückbehaltungsrecht für die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen (Schmid, a.a.O., Rdnr. 3, 325). 10

III. 11

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. 12