

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 242, 535, 556 BGB

- 1. Der Mieter preisfreien Wohnraums hat – anders als im preisgebundenen Wohnraum - grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung, sondern nur ausnahmsweise dann, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters gem. § 242 BGB nicht zugemutet werden kann.**
- 2. Dies kann bei einer Gehbehinderung des Mieters und einem nicht barrierefreien Zugang zu den Büroräumen des Vermieters der Fall sein. Dies gilt erst recht, wenn die Mietparteien zerstritten sind und mit einer Klärung wegen erheblicher Unstimmigkeiten auch in der Abrechnung nicht zu rechnen ist.**
- 3. Die Kosten für die (erstmalige) Anforderung entsprechender Belege unter Einschaltung eines Anwalts sind nicht erstattungsfähig, auch wenn ausnahmsweise ein Anspruch auf Überlassung der Belege Zug um Zug gegen Zahlung von 0,25 € je Kopie besteht.**
- 4. Berechtigte Einwendungen gegen eine Nebenkostenabrechnung führt als Abwehr unberechtigter Forderungen zur Erstattung der anteiligen außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren gem. § 280 Abs. 1 BGB. Entsprechendes gilt für die Abwehr einer unberechtigten Kündigung durch den Mieteranwalt.**
- 5. Dem Vermieter ist es - anders als in Bezug auf Warmwasserkosten, welche zwingend nach dem sog. Leistungsprinzip abzurechnen sind - grundsätzlich nicht verwehrt, Kaltwasserkosten nach dem sog. Abflussprinzip abzurechnen, (vgl. BGH, Urt. v. 20.02.2008 - VIII ZR 49/07).**
- 6. Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten aber nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum.**

LG Berlin, Urteil vom 11.06.2014; Az.: 65 S 233/13

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Anerkenntnisteil- und Schlussurteil des Amtsgerichtes Tempelhof-Kreuzberg vom 02.05.2013 – 18 C 97/12 – teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1) Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger Belegkopien der folgenden Unterlagen Zug um Zug gegen Zahlung von 0,25 €/Kopie zu übersenden:

a. Winterdienstvertrag,

b. Rechnung(en) des mit dem Winterdienst beauftragten Unternehmens,

c. Zahlungsbeleg(e) bezüglich der Winterdienstkosten im Jahre 2010;

2) Der Beklagte wird verurteilt, dem Kläger Kopien sämtlicher der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2011 zu Grunde liegenden Unterlagen, Rechnungen und Verträgen Zug um Zug gegen Zahlung von 0,25 €/Kopie zu übersenden;

3) Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, dem Kläger beginnend ab dem Abrechnungsjahr 2012 und in den Folgejahren bis zur Beendigung des Mietverhältnisses über die Wohnung auf Anfordern des Klägers die der jeweils fälligen Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu Grunde liegenden Unterlagen, Rechnungen und Verträgen Zug um Zug gegen Zahlung von 0,25 €/Kopie zu übersenden.

4) Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 330,- € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 271,07 € seit dem 03.04.2012 und aus 58,93 € seit dem 26.10.2012 zu zahlen.

5) Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 93,42 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 23.11.2012 zu zahlen.

6) Der Beklagte wird verurteilt, den Kläger von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten i.H.v. 352,- € freizustellen.

7) Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit i.H.v. 1.027,76 € erledigt ist.

8) Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger zu 17 % und der Beklagte zu 83 %. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz tragen der Kläger zu 24 % und der Beklagte zu 76 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs.1 S. 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1) Dem Kläger steht vorliegend ausnahmsweise ein Anspruch auf Übersendung von Kopien der den jeweiligen Nebenkostenabrechnungen zugrunde liegenden Abrechnungsunterlagen zu.

Das Amtsgericht ist unter Hinweis auf die einschlägige höchstrichterliche Rechtsprechung (vgl. BGH, Urt. v. 08.03.2006 – VIII ZR 78/05, WuM 06, 200; Urt. v. 13.09.2006 – VIII ZR 71/06, WuM 06, 618) zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass der Mieter preisfreien Wohnraums – anders als im preisgebundenen Wohnraum - grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung hat, sondern nur ausnahmsweise dann, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters gem. § 242 BGB nicht zugemutet werden kann. Wann die Grenze der Unzumutbarkeit überschritten ist, ist dabei jeweils eine unter Berücksichtigung der Gesamtumstände unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu treffende Einzelfallentscheidung.

Nach Ansicht der Kammer überwiegt vorliegend das Interesse des Klägers an einer für ihn mit erheblich geringerem Aufwand verbundenen Überprüfung der Nebenkostenabrechnungen mittels Belegübersendung das Interesse des Beklagten an einer (bloßen) Zurverfügungstellung der Belege zur Einsichtnahme vor Ort und der damit ggf. verbundenen Möglichkeit zur sofortigen Klärung etwaiger streitiger Fragen im persönlichen Gespräch mit dem Mieter.

Auf Seiten des Klägers ist zunächst zu berücksichtigen, dass eine Belegeinsicht vor Ort unabhängig von der zwischen den Parteien weiterhin streitigen Frage eines barrierefreien Zugangs zu den Geschäftsräumen des Beklagten wegen der außergewöhnlichen Gehbehinderung des Klägers und dem damit verbundenen Aufwand für den Transport zum Büro des Beklagten unter Zuhilfenahme Dritter für das mehrfache Ein- und Ausladen des Rollstuhls im Vergleich zu anderen Mietern schon mit nicht unerheblichen Mühen verbunden ist. Es kann dahinstehen, ob dies allein bereits ausreichend wäre, um hier eine Unzumutbarkeit einer Belegeinsicht vor Ort zu bejahen. Denn im Rahmen der Interessenabwägung kann hier nicht außer Acht gelassen werden, dass die Wahrnehmung der vom BGH zur Begründung einer grundsätzlich vor Ort vorzunehmenden Belegeinsicht angeführten Gelegenheit, in einem Gespräch aus Anlass der Einsichtnahme eine sofortige Klärung der strittigen Fragen herbeizuführen und eine Verzögerung der Abwicklung der Betriebskostenabrechnung zu vermeiden, angesichts des in vielerlei Hinsicht erheblich belasteten Mietverhältnisses vorliegend zudem auch äußerst zweifelhaft erscheint. Ausweislich des Vortrags beider Parteien gibt/ gab es neben den Differenzen in Bezug auf die Nebenkostenabrechnungen eine Vielzahl anderer Streitpunkte (Gewährleistung eines (weiteren) barrierefreien Zugangs zur

Wohnung, Verpflichtung/ Umfang Schneeberäumung, Instandsetzung Rolltor, Hinderung des Zugangs zum Autostellplatz des Klägers, wiederholtes unbefugtes Betreten der Mietsache durch den Beklagten, Nachweis der Kautionsanlage), welche zwischen den Parteien anhaltend für großen Unmut sorgen und z.T. auch bereits zu anderweitigen Rechtsstreitigkeiten und u.a. auch zu einer Strafanzeige des Beklagten wegen Körperverletzung geführt haben. Das Berufungsgericht hat sich anlässlich der mündlichen Verhandlung, zu welcher das persönliche Erscheinen der Parteien angeordnet war, zudem auch einen eigenen Eindruck davon verschaffen können, wie die Parteien direkt miteinander kommunizieren. Danach ist hier nicht unbedingt zu erwarten, dass der Kläger und der Beklagte alleine in einem persönlichen Gespräch in der Lage wären, eine konstruktive Klärung von möglicherweise aufkommenden Fragen in Bezug auf die Nebenkostenabrechnungen herbeizuführen und dadurch eine Verzögerung der Abwicklung der Betriebskostenabrechnungen zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund bejaht die Kammer unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien hier ausnahmsweise einen Anspruch des Klägers auf Belegübersendung für die streitgegenständlichen vergangenen Abrechnungsperioden sowie für die künftigen Nebenkostenabrechnungen Zug um Zug gegen eine angemessene Kostenerstattung. Hinsichtlich des klägerseits angesetzten Betrages von 0,25 €/ Kopie für die Auslagenentschädigung bestehen insoweit keine Bedenken.

2) In Bezug auf die Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten hat die Berufung teilweise Erfolg.

a) Hinsichtlich des Schreibens der Klägervertreterin vom 07.02.2012 (Bl. 47 I d.A.) kann der Kläger für die Aufforderung zur Übersendung von Belegkopien für die Nebenkostenabrechnungen 2008 – 2010 keine Erstattung der hierfür angefallenen Rechtsanwaltskosten verlangen. Auch wenn er vorliegend ausnahmsweise einen Anspruch auf Belegübersendung hat, bedeutet dies nicht, dass die Kosten für die (erstmalige) Anforderung entsprechender Belege unter Einschaltung eines Anwalts deshalb automatisch erstattungsfähig sind. Dass der Beklagte im Vorfeld des Anwaltsschreibens vom 07.02.2012 mit der Übersendung konkreter Belege für die Nebenkostenabrechnungen 2008 – 2010 gem. § 286 BGB in Verzug gesetzt worden wäre und die später angefallenen Rechtsanwaltskosten insofern u.U. als Verzugsschaden erstattungsfähig wären, ist hier nicht ersichtlich.

b) Sofern die Klägervertreterin mit Schreiben vom 07.02.2012 demgegenüber konkrete Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung 2010 vorgebracht hat, kann der Kläger hierfür gem. § 280 Abs.1 BGB zumindest anteilig Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten für die Abwehr einer unberechtigten Zahlungsforderung des Beklagten verlangen.

Eine Erstattung der Kosten für die Prüfung der Betriebskostenabrechnung 2010 kommt aber nur insoweit in Betracht, wie hiergegen berechnete Einwände erhoben worden sind. Die von der Klägervertreterin mit Schreiben vom 07.02.2012 vorgebrachten Einwände (Bl. 47 f. I d.A.) bezogen sich insofern nur auf die Positionen Heizkosten/Kaltwasser, Hausmeister/Reinigung, Hausbeleuchtung und Gartenpflege, nicht jedoch auf die übrigen Abrechnungsposten.

Der Einwand, dass der Verdacht bestehe, dass in Bezug auf die Kaltwasserkosten und die Heizungs-/Warmwasserkosten unzulässigerweise unterschiedliche Abrechnungsprinzipien zugrunde gelegt worden und die Abrechnung insoweit formell unwirksam gewesen sei, verfängt nicht. Dem Vermieter ist es - anders als in Bezug auf Warmwasserkosten, welche zwingend nach dem sog. Leistungsprinzip

abzurechnen sind - grundsätzlich nicht verwehrt, Kaltwasserkosten nach dem sog. Abflussprinzip abzurechnen (vgl. BGH, Urt. v. 20.02.2008 - VIII ZR 49/07, WuM 2008, 223). Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten aber nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum (vgl. BGH, Urteil vom 30. April 2008 - VIII ZR 240/07, NZM 2008, 520). Entsprechendes gilt hier auch für den Einwand der formellen Unwirksamkeit der Abrechnungsposition "Hausbeleuchtung".

Sofern in Bezug auf die Position "Hausmeister/ Reinigung" gerügt wurde, dass insoweit auch nicht umlagefähige Tätigkeiten abgerechnet worden seien, war dieser Einwand, welchem der Beklagte vorliegend auch nicht entgegengetreten ist, demgegenüber grundsätzlich beachtlich. Entsprechendes gilt auch für den Einwand, dass bei der Abrechnung der Gartenarbeiten ein unzutreffender Umlagemaßstab zugrunde gelegt worden sei. Diese beiden Kostenpositionen machten in der Nebenkostenabrechnung 2010 insgesamt einen Betrag i.H.v. 397,79 € aus. Der Kläger kann daher nach einem Gegenstandswert von bis zu 600,- € Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten verlangen. Unter Zugrundelegung einer 1,3 - Gebühr ergibt sich zzgl. Auslagenpauschale und MwSt. insoweit ein erstattungsfähiger Betrag i.H.v. 93,42 €.

c) Ein Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Anwaltskosten für die Aufforderung zur Anerkennung einer Pflicht zur Räumung und Streuung des Zugangs zur Wohnung des Klägers durch den Garten besteht nicht.

Zwischen den Parteien ist streitig, ob im Vorfeld des Mietvertragsschlusses vereinbart worden ist, dass ein weiterer Zugang zur Wohnung des Klägers über den Garten geschaffen und hierfür das Gartentor und die Terrassentür vom Beklagten entsprechend umgerüstet werden sollten, wobei der Kläger sich an den Kosten beteiligen würde. Dem Mietvertrag vom 29.05.2008, in welchem u.a. auch niedergelegt worden ist, dass der Kläger die Mieträume am 03.08.2008 eingehend besichtigt hat, lässt sich eine solche Vereinbarung über die Schaffung eines weiteren Zugangs zur Wohnung indes nicht entnehmen.

Die über einen Vertrag aufgenommene Urkunde hat aber grundsätzlich die Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit für sich. Dieser Grundsatz besagt, dass sich der maßgebliche Inhalt eines Rechtsgeschäfts – unbeschadet der gebotenen Auslegung – in erster Linie aus der darüber aufgenommenen Urkunde ergibt. Weicht der Inhalt der formrichtig erstellten Urkunde von einer vorherigen mündlichen Absprache ab, so geht die Vermutung dahin, dass die anderslautende Abrede geändert und von weitergehenden, nicht beurkundeten Abreden abgesehen werden sollte. Zur Widerlegung der für den schriftlichen Vertrag sprechenden Vermutung muss nachgewiesen werden, dass die Parteien diesen Punkt auch noch zum Zeitpunkt der Errichtung der Urkunde als Vertragsinhalt wollten. Zu einer schlüssigen Darlegung einer mündlichen Nebenabrede gehört deshalb in der Regel auch der Vortrag solcher Umstände, die die Unvollständigkeit der Urkunde erklären, d.h. die Angabe von Gründen dafür, dass die Parteien von der Beurkundung der fraglichen Abrede abgesehen haben (vgl. KG, GE 2004, 233). Hieran fehlt es vorliegend jedoch bereits, so dass es auch nicht darauf ankommt, ob die Parteien im Vorfeld ggf. irgendwelche Absprachen über die Schaffung eines weiteren Zugangs zur Wohnung des Klägers getroffen haben.

b) Für die Tätigkeit der Klägervertreterin im Zusammenhang mit der Abwehr zweier Kündigungen sowie dem Nachweis der Kautionsanlage steht dem Kläger kein weitergehender als der erstinstanzlich zugesprochene Erstattungsanspruch zu.

Anders als der Kläger meint, wäre die Tätigkeit der Klägervertreterin im Zusammenhang mit der Abwehr der zweiten Kündigung vom 27.06.2012 (Bl. 60 I d.A.), welche fast gleichlautend mit der vorangegangenen Kündigung vom 14.06.2012 (Bl. 56 I d.A.) war, hier nicht als gesonderte Angelegenheit abzurechnen gewesen. Vor diesem Hintergrund kann auch nicht auf die Höhe einer im Falle einer gesonderten Abrechnung alternativ angefallenen Kosten abgestellt werden.

Ob eine oder mehrere Angelegenheiten vorliegen, ist eine Frage des Einzelfalls und richtet sich maßgeblich nach dem Inhalt der vereinbarten Geschäftsbesorgung (§§ 611, 675 BGB) die der Tätigkeit des Rechtsanwalts den auftragstypischen Rahmen verleiht (BGH VersR 2009, 1269; NJW 2011, 784; 2010, 3035; 1995, 1431; 2004, 1043). Solange sich der Rechtsanwalt innerhalb dieses Rahmens bewegt, betreffen alle seine Tätigkeiten, mögen sie auch vielzählig, vielgestaltig und zeitaufwendig sein und sich auf verschiedene rechtliche Gegenstände (Rechte oder Rechtsverhältnisse) beziehen, dieselbe Angelegenheit (BGH, NJW 2004, 1043 sub Nr. II.1a zu § 13 BRAGO; BGH MDR 1976, 74; 1979, 39; 1984, 561; Senat, JurBüro 2011, 592; MDR 2010, 1496). Die Zusammenfassung verschiedener Tätigkeiten zu einer gebührenrechtlichen Angelegenheit wird vielfach indiziert durch (vgl. hierzu auch Gerold/Schmidt/Mayer, RVG, 19. Auflage, § 15 Rn. 8), einheitliche Auftragserteilung, durch die Identität des Gegners oder Verhandlungspartners (vgl. hierzu auch Gerold/Schmidt/Mayer, RVG, 19. Auflage, § 15 Rn. 8), die Verfahrensart und den Verfahrensrahmen sowie den inneren Zusammenhang der Tätigkeiten (vgl. Senat OLG Düsseldorf 2001, 214; 2003, 242; 2005, 651). Ein einheitlicher Auftrag kann auch vorliegen, wenn der Rechtsanwalt zu verschiedenen Zeiten beauftragt worden ist, wenn Einigkeit besteht, dass die Ansprüche gemeinsam behandelt werden sollen (vgl. Gerold/Schmidt/Mayer, a.a.O. § 15 Rn. 7), ja sogar wenn mehrere Auftraggeber einen Rechtsanwalt an unterschiedlichen Tagen beauftragen (BGH NJW 2011, 3167). Die Angelegenheit ist von dem Gegenstand der anwaltlichen Tätigkeit abzugrenzen, der das konkrete Recht oder Rechtsverhältnis bezeichnet, auf das sich die anwaltliche Tätigkeit bezieht. Eine Angelegenheit kann mehrere Gegenstände umfassen. Für die Annahme eines einheitlichen Rahmens der anwaltlichen Tätigkeit ist es grundsätzlich ausreichend, wenn die verschiedenen Gegenstände in dem Sinne einheitlich vom Anwalt bearbeitet werden können, dass sie verfahrensrechtlich zusammengefasst bzw. in einem einheitlichen Vorgehen geltend gemacht werden können. Ein innerer Zusammenhang ist zu bejahen, wenn die verschiedenen Gegenstände bei objektiver Betrachtung und unter Berücksichtigung des mit der anwaltlichen Tätigkeit nach dem Inhalt des Auftrags erstrebten Erfolgs zusammen gehören (BGH, aaO. m.w.N.).

Angesichts der vorstehend genannten Grundsätze können die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Abwehr zweier innerhalb von 2 Wochen mit einem nicht näher begründeten Zahlungsverzug erklärten Kündigungen, die nahezu gleichlautend waren, vorliegend nicht als gesonderte Tätigkeiten i.S.v. § 15 RVG angesehen werden.

Auch in Anbetracht des im Einzelnen dargelegten Umfangs der Tätigkeit der Klägervertreterin im Zusammenhang mit der Abwehr der beiden Kündigungen und der Kautionsanlage (vgl. Bl. 10 ff. I d.A.) ist hier nicht ersichtlich, dass über die erstinstanzlich bereits zuerkannte Anhebung der Geschäftsgebühr von 1,3 auf 1,5 noch eine weitergehende Erhöhung auf 2,0 gerechtfertigt gewesen ist.

3) Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 92 Abs. 1 bzw. §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO. Gründe, die Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, liegen nicht vor.