

Amtsgericht Dresden

BESCHLUSS

§§ 259, 535, 556 BGB

- 1. Der Mieter kann anfangs – ohne gegen den Bestimmtheitsgrundsatz zu verstoßen – die Einsicht in „sämtliche“ Belege zu einer Betriebskostenabrechnung verlangen/einklagen. Nach der ersten vom Vermieter/Verwalter ihm gewährten Belegeinsicht muss er seinen Klagantrag aber konkretisieren, soweit noch ein Rechtsschutzinteresse besteht.**
- 2. Bei Fehlen nur eines Belegs darf der Mieter nicht die gesamte Nachzahlungssumme zurückhalten wegen der Teilbarkeit der Kostenpositionen.**

AG Dresden, Beschluss vom 04.04.2022, Az.: 144 C 3008/21

Gründe:

Der Klagantrag dürfte mittlerweile nicht mehr hinreichend bestimmt sein dürfen.

Geltend gemacht wird ein Anspruch aus § 259 Abs. 1 BGB i.V.m. § 556 Abs. 3 BGB. Die Frage, wie genau die Belege zu bezeichnen sind, für die Einsicht begehrt wird, ist, soweit ersichtlich, noch nicht höchstrichterlich geklärt. Nach hiesiger Auffassung dürfte die Instanzrechtsprechung zu Recht bei Nebenkostenabrechnungen vergleichsweise großzügig sein, weil der Mieter regelmäßig nicht weiß, welche konkreten Belege (Datum, rechnungsstellende Firma etc.) den Abrechnungspositionen zugrunde liegen und es ungeachtet der vollstreckungsrechtlichen Schwierigkeiten (§ 883 ZPO) praxisfern wäre, den Mieter faktisch vorab zu einer Auskunftsklage zu zwingen. Hiervon zu unterscheiden aber ist die Bezeichnung der Kostenpositionen, für die Belegeinsicht begehrt wird. Auch auf dieser Ebene dürfte es zwar häufig ausreichend sein, Einsicht in (sämtliche) Belege zu fordern, die der Abrechnung vom ... zugrunde liegen, denn häufig wurde dem Mieter bis zur Klage noch keinerlei Einsicht gewährt.

Hat der Mieter aber – sei es im Vorfeld einer Klage oder während des Klageverfahrens – Einsicht erhalten, die lediglich jedenfalls aus seiner Sicht nicht vollständig war, dürfte es ihm obliegen, die konkreten Abrechnungspositionen im Klagantrag zu bezeichnen, für die er noch Einsicht begehrt.

Dies folgt daraus, dass nicht von Einwendungen (formeller wie – erst recht – materieller Defizite) betroffene Abrechnungspositionen, die unschwer herausgerechnet werden können, fällig und einforderbar sind (vgl. etwa BGH v. 14.02.2007 – VIII ZR 1/06, ZMR 2007, 359). Dem vergleichbar sind auch herauslesbare Kostenpositionen fällig und einforderbar, bei denen Einwendungen nicht bestehen und verlangte Belegeinsicht gewährt worden ist, ohne dass dem Mieter ein Leistungsverweigerungsrecht nach § 242 BGB bzw. Zurückbehaltungsrecht zusteht. Nur weil ein einzelner Beleg fehlt, möglicherweise auch gar nicht mehr auffindbar ist, vermag der Mieter nicht dauerhaft die gesamte Nachzahlungssumme einzubehalten. Somit ist von einer Teilbarkeit der Kostenpositionen auszugehen und damit letztlich auch von einer Teilerfüllung, wenn teilweise die begehrten Belege vorgelegt wurden. Inwieweit der Mieter gem. § 266 BGB

berechtigt ist, eine Teileinsicht/Teilübersendung von Belegen zurückzuweisen, kann vorliegend dahinstehen. da der Mieter dies jedenfalls rechtzeitig und ausdrücklich geltend machen müsste.

Die Klägerseite möge daher den Klageantrag binnen 3 Wochen präzisieren.

Unter Bezugnahme auf das Schreiben der Beklagtenseite vom 08.03.2022 wird die Beklagte sodann möglicherweise von der Abrechnung konkret noch im Hinblick auf die Belegeinsicht offene Positionen absehen. In diesem Fall dürfte insoweit, so denn überhaupt noch ein Rechtsschutzbedürfnis für die Einsicht vorliegt, die Rechenschaftspflicht des Vermieters aus § 259 BGB entfallen.

Wie bereits erörtert, dürfte sich der Streitwert zuvorderst an der mieterseits vermuteten Einsparung (Guthaben oder Verringerung der Nachzahlung) in Bezug auf die Abrechnung ergeben. Gibt es hierfür keine Angaben, dürfte eine Schätzung anhand der geleisteten Vorauszahlungen – hier 1.524,- € – in Form der Viertelung (LG Freiburg, WuM 1991, 504) oder Drittelung (LG Hamburg, 311 S 139/95; LG Landau, WuM 1990, 86 [LG Landau 24.07.1989 - 2 T 7/89]) vorzunehmen sein.