

Gericht: Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 23.08.2016
Aktenzeichen: 12 U 39/16
ECLI: ECLI:DE:OLGNAUM:2016:0823.12U39.16.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 133 BGB, § 157 BGB, § 433 BGB

Grundstückskaufvertrag: Nebenpflicht des Verkäufers zur Herausgabe bestimmter Unterlagen

Leitsatz

Den Verkäufer eines Grundstücks trifft grundsätzlich eine Nebenpflicht, an den Erwerber solche Schriftstücke herauszugeben, die dem Beweis des Eigentums an der Kaufsache dienen oder für deren Gebrauch erforderlich sind.(Rn.77)

Verfahrensgang

vorgehend LG Halle (Saale), 17. März 2016, 8 O 56/15

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das am 17. März 2016 verkündete Urteil der 8. Zivilkammer - 2. Kammer für Handelssachen - des Landgerichts Halle wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem jeweiligen Urteil vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf die Gebührenstufe bis 35.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Herausgabe von Unterlagen über ein von ihr gekauftes Wohnhaus.
- 2 Sie kaufte mit notariellem Kaufvertrag des Notars Dr. H. , B. , vom 22. Dezember 2014 (UR-Nr.: 95/2014) von der Beklagten ein Grundstück in H. , welches mit einem aufstehenden Wohnhaus, bestehend aus 56 vermieteten Wohneinheiten, bebaut ist. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 2.832 qm. Die Jahresnettokaltmiete beläuft sich auf 164.016,00 Euro. § 8 des notariellen Vertrages lautet u.a.:
- 3 "2. Die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen gehen kraft Gesetzes mit der Eigentumsumschreibung auf den Käufer über. Im Innenverhältnis vereinbaren Verkäufer und Käufer,
- 4 - dass die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen bereits am Übergabetag (§ 10.1.) auf den Käufer übergehen; der Verkäufer tritt mit Wirkung auf den Übergabetag daher alle Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen für den Zeitraum ab dem Übergabetag an den dies annehmenden Käufer ab. Soweit Rechte und die Ansprüche aus den Mietverträgen nicht abtretbar sind, ermächtigt und bevollmächtigt der Verkäufer den Käufer hiermit, diese Rechte und Ansprüche ab dem Übergabetag im Namen des Verkäufers, aber auf eigene Kosten, geltend zu machen;
- 5 - dass die nach dem Übergabetag (§ 10.1.) fälligen oder geleisteten Ansprüche aus den Mietverträgen, insbesondere die Mietansprüche, dem Käufer zustehen, soweit sie einen Zeitraum nach dem Übergabetag betreffen, werden die Ansprüche aus den Mietverträgen, soweit sie einen Zeitraum bis zum Übergabetag betreffen, dem Verkäufer zustehen;
- 6 - dass ferner dem Käufer etwaige vor dem Übergabetag (§ 10.1.) fällige und geleistete Zahlungen der genannten Art zustehen, die sich auf die Zeit nach dem Übergabetag beziehen;
- 7 - dass der Verkäufer den Käufer von solchen Ansprüchen aus den Mietverträgen freistellt, die sich auf den Zeitraum bis zum Übergabetag (§ 10.1.) beziehen, während der Käufer den Verkäufer von solchen Ansprüchen aus den Mietverträgen freistellt, die den Zeitraum nach dem Übergabetag betreffen.

...

- 8 "6. Der Käufer wird beginnend ab dem Kalenderjahr (einschließlich), in das der Übergabetag (§ 10.1.) fällt, die Nebenkostenabrechnung gegenüber den Mietern vornehmen. Verkäufer und Käufer werden sich hier zum Innenverhältnis die von ihnen jeweils bereits gezahlten Nebenkosten sowie von ihnen vereinnahmten Nebenkostenvorauszahlungen nachweisen. Die Parteien werden im Innenverhältnis die Nebenkosten für das laufende Jahr des Übergabetages stichtagsbezogen auf den Tag der Übergabe unter Anrechnung der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen abrechnen. Die Parteien haben die für das laufende Jahr angefallenen, nicht umlegbaren Nebenkosten anteilig entsprechend dem Zeitpunkt des Übergabetages zu tragen, etwaige Fehl- oder Differenzbeträge sind zwischen den Parteien auszugleichen. Rechte und Pflichten aus den Nebenkostenabrechnungen betreffend die Jahre vor der Übergabe stehen allein dem Verkäufer zu bzw. obliegen diesem alleine."
- 9 § 10 des notariellen Kaufvertrages lautet u. a.:
- 10 "1. Besitz, Nutzen und Lasten am Kaufgegenstand sowie die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes gehen am Tag der vollständigen Kaufpreiszahlung um 24:00 Uhr auf den Käufer über. Der der Kaufpreiszahlung nachfolgende Tag wird in diesem Vertrag als "Übergabetag" bezeichnet.
- ...
- 11 6. Der Käufer wird hiermit durch den Verkäufer ab dem Übergabetag bevollmächtigt, die Rechte des Verkäufers hinsichtlich des Kaufgegenstandes gerichtlich und außergerichtlich wahrzunehmen, soweit es die Belange des Käufers nach diesem Vertrag betrifft. Der Käufer stellt den Verkäufer insoweit von jeglicher Haftung gegenüber Dritten frei.
- 12 7. Der Verkäufer tritt - aufschiebend bedingt auf den Übergabetag - alle ihm zustehenden Erfüllungs-, Nacherfüllungs- und Gewährleistungsansprüche gegenüber den an der Errichtung und Bebauung, der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Sanierung des Kaufgegenstandes (nachfolgend gemeinsam als "Baumaßnahmen" bezeichnet) beteiligte Dritten (bspw. Bauunternehmer, Architekten, Handwerker, Ingenieure) an den dies annehmenden Käufer ab. Die Abtretung umfasst insbesondere die Ansprüche in Zusammenhang mit der Sanierung des Kaufgegenstands im Jahre 2013. Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer die vorstehend vereinbarte Abtretung nochmals in gesonderter Urkunde erklären. Der Verkäufer wird die ihm vorliegenden Unterlagen zu den Baumaßnahmen sowie die Erfüllungs-

und Gewährleistungssicherheiten (bspw. Bürgschaften) unverzüglich nach dem Übergabetag an den Käufer übergeben bzw. übertragen.

...

- 13 8. Der Verkäufer verpflichtet sich, die in seinem Besitz befindlichen Schlüssel, Schlüsselkarten sowie die Unterlagen für den Kaufgegenstand nach dem Übergabetag im Original (soweit vorhanden, ansonsten in Kopie) an den Käufer auszuhändigen. Der Verkäufer braucht aber keine Originale von Unterlagen, die er für eigene Zwecke benötigt (bspw. Steuererklärungen, Umsatzsteueranmeldung, Erstellung des Jahresabschlusses etc.) auszuhändigen."
- 14 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Kaufvertrages wird auf die im Anlagenband befindliche Ablichtung Bezug genommen.
- 15 Nach der Zahlung des Kaufpreises am 09. Februar 2015 vereinbarten die Parteien rückwirkend den 01. Februar 2015 als Übergabetag. Am 27. Februar 2015 erfolgte die Besitzübergabe. Die Parteien fertigten hierzu ein von beiden Seiten unterzeichnetes Übergabeprotokoll (Anlage B 1 im Anlagenband). Darin ist u.a. vermerkt:
- 16 **"Grundstücksunterlagen:**
- 17 Nebenkostenabrechnung Umlageschlüssel und Zeitraum, 1 Beispiel NBK 2013
- 18 originale Mietverträge, Übergabeprotokolle, *Nebenkostenabrechnung, Kautionen:
- 19 Mieterwechsel 2015, MV + Abnahmeprotokoll
- 20 aktuelle Kündigungen
- 21 alle Mieterträge im Original, Mieterliste
- 22 Energieausweis

- 23 Grundrisszeichnungen, Flächenberechnungen
- 24 Versorgerabmeldungen"
- 25 Am 26. März 2015 mahnte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin von der Beklagten unter Hinweis auf § 10 Nr. 8 des notariellen Kaufvertrages die Übergabe der in deren Besitz befindlichen Schlüssel, Schlüsselkarten sowie die Unterlagen für den Kaufgegenstand nach dem Übergabetag im Original (soweit vorhanden, ansonsten Kopie) an die Klägerin an. Ferner heißt es in dem Schreiben, dass leider noch zahlreiche Unterlagen, die sich auf den Kaufgegenstand beziehen, insbesondere die Mieterkonten, die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der vergangenen Jahre, die Strom- und Gaszählerabschläge, Leerstände und die Zinsberechnungen für die einzelnen Kautionen fehlten. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten dieses Schreibens wird auf die im Anlagenband befindliche Kopie verwiesen.
- 26 Daraufhin übersandte die Beklagte der Klägerin am 27. März 2015 eine Berechnung der Kautionen mit Zinseinnahmen und veranlasste eine entsprechende Überweisung des ermittelten Gesamtbetrages. Per E-Mail teilte sie der Klägerin am 24. April 2015 mit, dass sie alle Unterlagen für den Kaufgegenstand ab dem Übergabetag (1. Februar 2015) übergeben habe. Alle betriebsinternen Vorgänge und Unterlagen, die den Zeitraum vor dem Übergabetag betreffen, seien aus ihrer Sicht nicht Gegenstand der Übergabe. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage B 2 (Anlagenband) Bezug genommen. Mit E-Mail vom 18 August 2015 übermittelte die Beklagte der Klägerin eine Übersicht über die vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen im Januar 2015 und sämtliche Rechnungen der Versorger und Dienstleister für 2015 (Anlagen B 5 bis B 14).
- 27 Die Klägerin hat behauptet, dass die Beklagte ihr nur einen ganz geringen Teil der geschuldeten Unterlagen übergeben habe.
- 28 Sie hat erstinstanzlich zuletzt beantragt,
- 29 1. die Beklagte zu verurteilen, an sie die folgenden Unterlagen bezüglich der Wohnanlage in H. , P. straße 12 - 24, eingetragen im Grundbuch von H. des Amtsgerichts Eisleben, Blatt ..., Gemarkung H. , Flur ..., Flurstücke ... , im Original herauszugeben:
- 30 a. die Buchhaltung über die Konten aller Mieter in den Wohnungen der Anlage,

- 31 b. die Betriebs- und Heizungsabrechnungen der Jahre 2012-2014 sowie der Monate Januar und Februar des Rumpfbjahres 2015,
- 32 d. die Abnahme- und Übergabeprotokolle mit Zwischenablesungen von Strom und Gas aus Anlass aus Wechsels von Mietern der Anlage oder bei Leerstand mit Ausnahme der Mieter K. , G. , L. und F. ,
- 33 e. alle Rechnungen der Dienstleister für die Jahre 2012 bis Februar 2015
- 34 - für Strom und Gas der Stadtwerke W. GmbH,
- 35 - den Hausmeister für Hausreinigung, Grünschnitt und Winterdienste,
- 36 - Grundsteuer der Stadt H. ,
- 37 - die Prämienabrechnungen der A. Versicherung für die Anlage,
- 38 - die Abfallgebührenbescheide des Landkreises M. ,
- 39 - den Schornsteinfeger,
- 40 - Abwasser des Abwasserzweckverbandes "Sch. ",
- 41 - Wasser der Stadtwerke H. GmbH, und
- 42 - Heizungswartung und Mietrechnung für Wasserzähler und Heizkostenverteiler der Firma BFW M. ;
- 43 hilfsweise die Beklagte zu verurteilen,

- 44 an sie die Kopien der in Ziffer 1 aufgezählten Unterlagen herauszugeben, sofern die Beklagte nachgewiesen hat, dass sie zur Aufbewahrung der Originale der genannten Unterlagen gesetzlich verpflichtet ist.
- 45 Die Beklagte hat beantragt,
- 46 die Klage abzuweisen.
- 47 Sie hat die mangelnde Bestimmtheit der Klaganträge zu 1. und 4. gerügt. In der Sache stünden ihr, nicht der Klägerin sämtliche Buchhaltungsunterlagen vor dem Übergabestichtag zu. Im Übrigen habe sie sämtliche in ihrem Besitz befindlichen Unterlagen ausgehändigt. Sie hat auf das Übergabeprotokoll vom 27. Februar 2015 und auf die mit den E-Mails vom 24. April 2015 und vom 18. August 2015 übergebenen Unterlagen verwiesen.
- 48 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts der ersten Instanz wird auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO).
- 49 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Klägerin stehe gegen die Beklagte kein Anspruch auf Herausgabe der begehrten Unterlagen zu. In § 10 Nr. 8 des Grundstückskaufvertrages hätten die Parteien zwar vereinbart, dass die Beklagte in ihrem Besitz befindliche Unterlagen für den Kaufgegenstand an die Klägerin auszuhändigen habe. Eine Bestimmung, um welche konkreten Unterlagen es sich dabei handele, hätten die Parteien aber nicht getroffen. Den Verkäufer treffe die Nebenpflicht zur interessengerechten Abwicklung des Vertrages. Vor diesem Hintergrund sei die Vereinbarung der Parteien dahin auszulegen, dass die Klägerin Anspruch auf die Unterlagen habe, die sie durch den Eintritt in die bestehenden Mietverhältnisse als neue Vermieterin benötige.
- 50 Hierzu zählten die verlangten Buchungsunterlagen der Beklagten über ihre Mieterkonten nicht. Bei der Buchführung handele es sich um originäre Geschäftsunterlagen der Beklagten, auf die ein Dritter keinen Anspruch habe. Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf die Erstellung eines Buchauszuges. Da die Parteien vereinbart hätten, dass allein der Beklagten die Rechte und Pflichten aus Nebenkostenabrechnungen für die Jahre vor dem Übergabetag (01. Februar 2015) zustehen bzw. obliegen, bedürfe die Klägerin mangels eigener Rechte und Pflichten auch nicht der Herausgabe von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Jahre 2012 bis 2014. Da die Nebenkostenabrechnungen jährlich erstellt würden, existierten für die Monate Januar und Februar 2015 überhaupt

keine Betriebs- und Heiznebenkostenabrechnungen, die die Beklagte herausgeben könne. Die Klägerin könne auch die Übergabe- und Abnahmeprotokolle bei Mieterwechsel und Leerstand nicht verlangen. Obwohl die Klägerin wegen der Vermutung der Richtigkeit und Vollständigkeit des Übergabeprotokolls vom 27. Februar 2015 die Darlegungs- und Beweislast trage, habe sie einen Beweis für die Existenz weiterer Protokolle und für den Besitz der Beklagten an ihnen nicht angetreten. Schließlich habe die Klägerin keinen Anspruch auf Herausgabe von Rechnungen der Dienstleister. Für die Jahre 2012 bis 2014 bestehe bereits kein Rechtsschutzbedürfnis, weil sie für diese Jahre keine Nebenkostenabrechnungen zu erstellen habe. Die beanspruchten Rechnungen für die Monate Januar und Februar 2015 habe die Beklagte übermittelt, sodass insoweit der Herausgabeanspruch erloschen sei. Der Hilfsantrag auf Herausgabe von Kopien gehe ins Leere, nachdem der Klägerin bereits kein Anspruch auf Herausgabe von Originalunterlagen zustehe.

- 51 Gegen dieses Urteil wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie zunächst auch zusätzlich die Herausgabe von Handwerkerrechnungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnanlage aus den Jahren 2012 bis Februar 2015 verlangt hat.
- 52 Sie ist der Auffassung, dass es Sache der Beklagten sei, substantiiert vorzutragen und zu beweisen, dass sie tatsächlich alle Unterlagen, die in ihrem Besitz sind, auch an sie übergeben habe. Diesen Beweis habe die Beklagte durch das Übergabeprotokoll vom 27. Februar 2015 nicht erbracht. Diesem könne keine Quittung entnommen werden, dass tatsächlich "alle" Unterlagen übergeben worden seien.
- 53 Falsch sei auch die Argumentation des Landgerichts, wonach die Klausel im Kaufvertrag über die Herausgabe von Unterlagen einschränkend dahin auszulegen sei, dass sie nur Anspruch auf diejenigen Unterlagen habe, welche sie durch Eintritt in die bestehenden Mietverhältnisse als neue Vermieterin benötige. Denn es gehe nicht nur um die bestehenden Mietverhältnisse, sondern auch um alle Umstände, welche mit ihrem Grundeigentum verbunden seien. Insbesondere fehlten von praktisch allen Mietern der gesamten Wohnanlage die Übergabeprotokolle und die Betriebskostenabrechnungen der vergangenen Jahre. Außerdem sei hinsichtlich der Betriebskostenabrechnungen die Argumentation des Landgerichts wenig überzeugend, wonach sie mangels eigener Rechte und Pflichten der Herausgabe von Betriebs- und Heizungsnebenkostenabrechnungen der Jahre 2012 bis 2014 nicht bedürfe.
- 54 Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 26. August 2016 hat die Klägerin die Berufung teilweise zurückgenommen, zum einen hinsichtlich der Herausgabe von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und Rechnungen der Dienstleister betreffend die Monate Januar und Februar 2015 und zum anderen hinsichtlich der Herausgabe von Handwerkerrechnungen im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnanlage betreffend die Jahre 2012 bis 2014.

55 Die Klägerin beantragt zuletzt:

56 1. Das Urteil des Landgerichts Halle vom 17. März 2016 wird abgeändert.

57 2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin die folgenden Unterlagen bezüglich der Wohnanlage in H. , P. straße 12 - 24, eingetragen im Grundbuch von H. des Amtsgerichts Eisleben, Blatt ..., Gemarkung H. , Flur ..., Flurstücke ... , im Original herauszugeben:

58 1) die Buchhaltung über die Konten aller Mieter in den Wohnungen der Anlage,

59 2) die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Jahre 2012 bis 2014,

60 3) die Abnahme- und Übergabeprotokolle mit Zwischenablesung von Strom und Gas aus Anlass aus Wechsels von Mietern der Anlage oder bei Leerstand mit Ausnahme der Mieter K. , G. , L. und F. ,

61 4) alle Rechnungen der Dienstleister für die Jahre 2012 bis 2014 für

62 - Strom und Gas der Stadtwerke W. GmbH,

63 - den Hausmeister und für Hausreinigung, Grünschnitt und Winterdienste,

64 - Grundsteuer der Stadt H. ,

65 - die Prämienrechnungen der A. Versicherung für die Anlage,

66 - die Abfallgebührenbescheide des Landkreises M. ,

67 - den Schornsteinfeger,

- 68 - Abwasser des Abwasserzweckverbandes "Sch. ",
- 69 - Wasser der Stadtwerke H. GmbH,
- 70 - Heizungswartung und Mietrechnung für Wasserzähler und Heizkostenverteiler
der Firma BFW M. .
- 71 hilfsweise:
- 72 Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin die Kopien der oben aufgezählten
Unterlagen herauszugeben, sofern die Beklagte nachgewiesen hat, dass sie zur
Aufbewahrung der Originale der genannten Unterlagen gesetzlich verpflichtet
ist.
- 73 Die Beklagte beantragt,
- 74 die Berufung zurückzuweisen.
- 75 Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung und behauptet, dass sie über die heraus-
gegebenen Unterlagen hinaus nicht über weitergehende Unterlagen über den Kaufge-
genstand verfüge.

II.

- 76 Die zulässige Berufung ist nicht begründet. Die angefochtene Entscheidung beruht we-
der auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1 1. Alt., 546 ZPO) noch rechtfertigen die
nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513
Abs. 1 2. Alt. ZPO).
- 77 Das Landgericht hat die Klage zu Recht als unbegründet abgewiesen. Zwar hat die Klä-
gerin grundsätzlich nach § 10 Nr. 8 des notariellen Kaufvertrages Anspruch auf Heraus-
gabe der Unterlagen, die die von ihr gekaufte Wohnanlage betreffen. Allerdings ist diese

Klausel, weil die herauszugebenden Unterlagen nicht im Einzelnen bezeichnet sind, nach §§ 133, 157 BGB auszulegen, denn ansonsten wäre die Herausgabepflicht uferlos. Dabei ist es sachgerecht, sie so auszulegen, dass nur solche Unterlagen auszuhändigen sind, die die Klägerin als neue Eigentümerin und Vermieterin benötigt. Dies entspricht auch der Nebenpflicht, die den Verkäufer auch ohne ausdrückliche Vereinbarung trifft. Herauszugeben sind danach grundsätzlich solche Schriftstücke, die dem Beweis des Eigentums an der Kaufsache dienen oder die für deren Gebrauch erforderlich sind (z. B. Pammler, in: JurisPK BGB, 7. Aufl., Rn. 80 f. zu § 433 BGB). Daraus folgt zugleich, dass die Beklagte nicht vorzutragen und zu beweisen hat, dass sie alle erdenklichen Unterlagen betreffend die Wohnanlage, die sie in ihrem Besitz hat, an die Klägerin übergeben hat. Vielmehr hat die Beklagte den Anspruch der Klägerin auf Herausgabe solcher Unterlagen, die diese für den Beweis ihres Eigentums an der Kaufsache benötigt oder die für deren Gebrauch erforderlich sind, - jedenfalls soweit er (noch) Gegenstand dieses Verfahrens ist - erfüllt (§ 362 Abs. 1 BGB).

- 78 Die Berufung erinnert bereits nichts dagegen, dass das Landgericht mit zutreffender Begründung die Herausgabe der Buchhaltung über die Konten aller Mieter versagt hat.
- 79 Die Klägerin hat auch nicht die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Jahre 2012 bis 2014 herauszugeben. Sie benötigt diese Unterlagen als neuer Vermieter nicht. Nach einem Eigentumswechsel ist nämlich nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundeigentum abgelaufenen Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt. Dabei müssen die Mieter die Nachteile hinnehmen, die daraus entstehen, dass es ihnen verwehrt ist, mit Rückzahlungsforderungen aus der Betriebskostenabrechnung gegenüber Mietforderungen des Erwerbers aufzurechnen (z. B. BGH, NJW 2004, 851). In gleicher Weise ist es von dem Erwerber hinzunehmen, dass gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution nicht mit einem Anspruch auf Nachzahlung von Betriebskosten aufgerechnet werden kann.
- 80 Hinsichtlich der Abnahme- und Übergabeprotokolle mit Zwischenablesung von Strom und Gas aus Anlass des Wechsels von Mietern der Anlage oder bei Leerstand hatte die Klägerin zwar im Ausgangspunkt Anspruch auf Herausgabe solcher Unterlagen. Denn die Klägerin benötigt als Erwerberin der Wohnanlage solche Protokolle zur Abwicklung der bestehenden Mietverhältnisse. Allerdings steht hier zur Überzeugung des Senats (§ 286 ZPO) fest, dass die Beklagte der Klägerin solche Protokolle übergeben hat. Denn dies ist von der Klägerin in dem Übergabeprotokoll vom 27. Februar 2015 quittiert worden. Hieraus folgt zu Gunsten der Beklagten die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Urkunde. Insofern hätte die Klägerin darlegen und gegebenenfalls beweisen müssen, für welche konkreten Wohnungen ein solches Protokoll noch nicht vorgelegt worden ist. Solcher substantieller Vortrag ist auch in Kenntnis der Urteilsbegründung des Landgerichts ausgeblieben. Die Behauptung, dass die Unterlagen betreffend der Wohnraummietverhältnisse nicht komplett vorlägen, ist dazu nicht ausreichend. Dies gilt auch für die Behauptung der Klägerin, dass von praktisch allen Mietern der gesamten Wohnanlage die Übergabeprotokolle fehlen würden. Beide Behauptungen laufen darauf hinaus,

dass aus Sicht der Klägerin Übergabeprotokolle in unbekannter Zahl für nicht namhaft gemachte Wohnungen noch ausstehen. Es ist auch nicht zu erkennen, weshalb die Klägerin nicht in der Lage sein sollte, im einzelnen darzustellen, für welche konkreten Wohnungen ein Übergabeprotokoll noch nicht übergeben worden sein soll. Bei dieser Sachlage ist der Senat auch nicht gehalten, zur Konkretisierung jener nur allgemeinen Behauptungen die von der Klägerin als Zeugin benannte Objektmanagerin Neuhaus zu vernehmen. Denn dies würde auf einen unzulässigen Ausforschungsbeweis hinauslaufen.

- 81 Die Klägerin kann von der Beklagten auch nicht die Herausgabe der Rechnungen der Dienstleister der Jahre 2012 bis 2014 verlangen. Die Klägerin benötigt diese Unterlagen nicht für den Gebrauch der Kaufsache, insbesondere auch nicht für ihre Tätigkeit als neue Vermieterin der Wohnanlage. Die verlangten Rechnungen betreffen sämtlich Kosten, die Gegenstand der jährlichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen des Vermieters sind. Diese Abrechnungen gegenüber den Mietern waren jedoch - wie oben ausgeführt - für die Jahre 2012 bis 2014 nicht von der Klägerin, sondern ausschließlich von der Beklagten zu fertigen.
- 82 Ohne Erfolg begründet die Klägerin mit ihrer Berufung eine Herausgabepflicht ergänzend damit, dass es nicht nur um die bestehenden Mietverhältnisse, sondern auch um alle Umstände gehe, welche mit dem Grundeigentum verbunden seien, zum Beispiel die Verträge und Bescheide im Zusammenhang mit der öffentlichen Erschließung der Wohnanlage sowie bezüglich nachbarrechtlicher Ansprüche, baurechtlicher Zustände und Umweltschutzverhältnissen. Unterlagen, die diesen Hintergrund besitzen, sind nämlich schon gar nicht Gegenstand der Klaganträge der Klägerin.

III.

- 83 Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97 Abs. 1, 516 Abs. 3 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf §§ 47 Abs. 1 S. 1, 48 Abs. 1 GKG i. V. m. § 3 ZPO. Der Streitwert bemisst sich dabei nach § 3 ZPO an dem Interesse der Klägerin an der verlangten Herausgabe der Unterlagen. Entsprechend ihren Angaben in der Klageschrift und in Übereinstimmung mit dem Landgericht erscheint es vertretbar, den Streitwert in Höhe von 20 % der Jahresnettokaltmiete (164.016,00 Euro) der Wohneinheiten der streitgegenständlichen Wohnanlage zu bemessen.
- 84 gez. Dr. Fichtner gez. Manshausen gez. Krogull