



EINSICHTNAHME DES MIETERS IN DIE UNTERLAGEN ZUR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

21.02.2007 Fachinformation

Es reicht aus, wenn der Mieter in zumutbar erreichbaren Geschäftsräumen des Vermieters in die Belege zur Betriebskostenabrechnung einsehen kann. Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 28. September 2006, veröffentlicht in "WuM" 2006, S. 617, entschieden, dass es für die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zur Betriebskostenabrechnung ausreicht, wenn dem Mieter in einem für ihn zumutbar erreichbaren Geschäftsraum ein Aktenordner mit Belegen vorgelegt wird und er sich mit von ihm versicherter fachkundiger Hilfe in den Belegen zurechtfinden könne. In dem vorliegenden Fall stritten die Mieterin und die Vermieterin, die Eigentümerin einer Eigentumswohnung war, über die Berechtigung einer Nachforderung aus Betriebskostenabrechnungen. Diese wurden für die Eigentümerin durch die Hausverwaltung erstellt. Im Rahmen der Streitigkeiten war unter anderem auch Gegenstand, ob der Mieterin die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen verweigert worden war oder nicht. Der Mieterin war bei einem Besuch in den Geschäftsräumen der Verwalterin ein Ordner mit Abrechnungen für das Jahr 2003 vorgelegt worden. Sie beschwerte sich darüber, dass ihr niemand die Abrechnung habe erklären können. Das Landgericht Berlin stellt fest, dass der Mieter vom Vermieter nur die Vorlage von Belegen verlangen könne. Diese Vorlage habe dort zu erfolgen, wo sich die Belege befinden, nämlich in den Geschäftsräumen des Vermieters oder des ihn vertretenden Verwalters. Die sei hier erfolgt. Der Umstand, dass die Mieterin sich möglicherweise in dem Aktenordner nicht zurechtgefunden habe, stehe dem nicht entgegen. Dies führe nicht zu der Schlussfolgerung, dass ihr die Einsichtnahme verweigert worden sei. Denn bei der Einsichtnahme dürfe sie sich wiederum fachkundiger Hilfe bedienen. Das Landgericht weist nochmals darauf hin, dass der Mieter nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich keinen Anspruch darauf habe, dass ihm Kopien aller Rechnungen zu den jeweiligen Kostenpositionen zur Verfügung gestellt werden. Ein Anspruch auf Übermittlung von Kopien komme nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nur ausnahmsweise in Betracht, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Unterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden könne. Im entschiedenen Fall war nichts ersichtlich, was hierfür gesprochen hätte.