



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

EINSICHTSRECHTE DES MIETERS IN DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

04.10.2006 Fachinformation

Der Vermieter kann dem Mieter die Einsicht in den Hauswartzvertrag nicht aus Gründen des Datenschutzes verweigern. Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 5. Mai 2006, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" 2006, Seite 849, entschieden, dass der Vermieter nicht berechtigt ist, dem Mieter aus Gründen des Datenschutzes die Einsicht in den Hauswartdienstvertrag und der dazugehörigen Lohnabrechnungen zu verweigern. In dem entschiedenen Fall hatte der Mieter Rückzahlungen eines Teils der von ihm gezahlten Nebenkostenvorschüsse verlangt. Dies stützte er darauf, dass die Nebenkostenabrechnung nicht fällig geworden sei, da ihm der Vermieter teilweise die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verweigert habe. Der Vermieter hatte das Einsichtsbegehren des Mieters in die Unterlagen bezüglich des Winterdienstes, der Hausreinigung, der Gartenpflege und der für den Hauswart angesetzten Lohnkosten verweigert. Der Mieter konnte lediglich Einsicht in die Tätigkeitsbelege des Hauswarts nehmen. Der Vermieter berief sich darauf, dass er aus Datenschutzgründen keine Einsicht gewähren dürfe. Nachdem das Verfahren bereits den gesamten Rechtsweg bis hin zum Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin durchlaufen hatte, musste das Landgericht Berlin erneut zu der Frage der Begründetheit der Rückforderungsansprüche entscheiden. Dabei kommt es zu dem Ergebnis, dass der Mieter zu recht einen Anspruch auf einen Teil der von ihm geleisteten Nebenkostenvorschüsse geltend machen könne. Die erstellten Abrechnungen seien nicht fällig, da der Mieter nicht in die o. g. Unterlagen zu den einzelnen Betriebskostenpositionen Einsicht nehmen können. Er habe daher deren Richtigkeit mit Nichtwissen bestreiten dürfen. Nur die Einsichtnahme in die Lohn- und Gehaltsabrechnungen hätte belegen können, dass diese Kosten tatsächlich entstanden seien. Wegen der fehlenden Einsicht sei eine Kontrolle der tatsächlich entstandenen Kosten nicht möglich gewesen. Das Landgericht Berlin stellt ausdrücklich klar, dass sich der Vermieter nicht mit Erfolg auf Datenschutzgründe berufen könne. Dies gelte jedenfalls insoweit, als es die Höhe der vereinbarten Vergütung und den Umfang der vereinbarten Tätigkeit betreffe. Es sei einem Hauswart durchaus bewusst, dass diese Vereinbarung im Rahmen eines Streits über die Betriebskosten gegebenenfalls offenzulegen seien.

<https://bbu.de/beitraege/einsichtsrechte-des-mieters-die-betriebskostenabrechnung>