

Im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung können Mieter bei der Belegeinsicht Vorlage der Originalbelege und -verträge verlangen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Hamburg (LG Hamburg) vom 30.04.2020, 418 HKO 117/18

I.

Ein Klassiker der Mietstreitigkeiten sind Streitigkeiten über Nebenkostenabrechnungen. Nach Erteilung einer Nebenkostenabrechnung haben Mieter unter anderem das Recht, Einsicht in die Belege für die abgerechneten Kosten zu nehmen. Die Entscheidung des LG Hamburg beschäftigt sich mit der Frage in welcher Form diese Belegeinsicht vorzunehmen ist.

II.

Die Klägerin hat mit der Beklagten zu 1 einen Gewerbemietvertrag in einem Einkaufszentrum geschlossen. Die Beklagte zu 2 ist die Verwalterin dieses Einkaufszentrums. Die Beklagte zu 2 rechnete gegenüber der Klägerin Heiz- und Nebenkosten der Jahre 2013 und 2014 ab. Die Klägerin verlangte Einsicht in die entsprechenden Dokumente im Original. Mehrere Termine hierzu scheiterten. Die Beklagten legten nur Kopien vor.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin zunächst Einsicht in alle Unterlagen und Belege die für die Abrechnung der Nebenkosten 2013 und 2014 maßgeblich sind im Original verlangt. Das LG Hamburg hat der Klage insoweit stattgegeben, dass die Beklagten insoweit Originale vorzulegen haben, wie diese vorliegen. Soweit nur Kopien vorliegen muss allerdings ein Nachweis erbracht werden, dass diese den Originalen gleichstehen.

III.

1.

Nach Erteilung der Nebenkostenabrechnung durch den Vermieter kann der Mieter innerhalb eines angemessenen Zeitraumes die Nebenkostenabrechnung überprüfen. Hierzu gehört auch das Recht des Mieters, überprüfen zu können, ob tatsächlich die in der Nebenkostenabrechnung angesetzten Kosten in dieser Höhe angefallen sind. Hierzu kann er Einsicht in die entsprechenden Belege nehmen.

**Wichtig:** Anders als im sogenannten preisgebundenen Wohnraum hat der Mieter im preisfreien Wohnraum keinen Anspruch auf Übersendung von Kopien. Vielmehr muss er die Einsicht am Sitz des Vermieters bzw. seiner Verwaltung nehmen. Lediglich dann, wenn zwischen dem Wohnort des Mieters und dem Ort der Einsichtnahme eine große geographische Entfernung liegt (beispielsweise Wohnort des Mieters in Flensburg und Sitz der Verwaltung in Garmisch-Partenkirchen) oder wenn aus sonstigen Gründen es dem Mieter unzumutbar ist die Belege am Sitz der Verwaltung einzusehen (beispielsweise wenn der Verwalter den Mieter tätlich bedroht hat) kann ausnahmsweise ein Anspruch auf Übersendung von Kopien bestehen.

2.

Lehnt der Vermieter die Belegeinsicht insgesamt ab oder gewährt er diese nicht in der zulässigen Form kann der Mieter die Zahlung einer eventuell aus der Nebenkostenabrechnung geschuldeten Nachzahlung solange verweigern, bis ihm eine ordnungsgemäße Belegeinsicht gewährt worden ist.

3.

Daher ist es wichtig, ob der Vermieter die Belegeinsicht in der zulässigen Form angeboten hat. Die Entscheidung des LG Hamburg verdeutlicht nochmals, dass der Mieter sich bei der Belegeinsicht grundsätzlich nicht auf Kopien verweisen lassen muss. Sofern Kopien vorgelegt werden sollen, ist maßgeblich ob der Nachweis geführt ist, dass diese Kopien dem Original gleichstehen. Dabei geht es

nicht nur darum, ob möglicherweise Kopien gefälscht wurden. Je nach Art der Durchführung des Kopiervorganges kann beispielsweise durch Weglassung von Teilen des Originalen der Sinn der Kopie verfälscht werden.

Im Zeitalter der digitalen Akte sind viele Verwaltungen und Vermieter bereits dazu übergegangen, Dokumente einzuscannen. Hier muss der Nachweis geführt werden, dass dies fälschungssicher erfolgt ist.

4.

Auch für Mieter ist wichtig, ob die Belegeinsicht in der zulässigen Form angeboten worden ist. Hat der Vermieter angeboten, die Belegeinsicht in der zulässigen Form durchzuführen und verweigert der Mieter dennoch die Durchführung der Belegeinsicht geht dies zulasten des Mieters.

5.

Das LG Hamburg bestätigt im Übrigen in der Entscheidung auch nochmals, dass Mieter auch die Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer einsehen dürfen. Auch dies gehört daher zur Belegeinsicht.

IV.

Mieter können nach Erteilung einer Betriebskostenabrechnung Einsicht in die dazugehörigen Belege verlangen. Ob diese Belegeinsicht in der zulässigen Form angeboten wurde kann im Einzelfall streitig sein. Hier ist sowohl für Vermieter, als auch Mieter eine sorgfältige juristische Prüfung anzuraten. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.