

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Neue Rechtsprechung zur Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnungen

In der Rechtsprechung der letzten Monate zum Problemkreis der Nachweisführung für Betriebskosten ist eine deutliche und erfreuliche Tendenz erkennbar.

Danach soll der Vermieter lediglich zur Gewährung der Einsichtnahme in die Originalbelege in seinen Geschäftsräumen verpflichtet sein. Eine Übersendung von Kopien der Belege soll dann nicht zu den Pflichten des Vermieters gehören, wenn dem Mieter die Einsichtnahme zumutbar ist. Dies soll zumindest dann der Fall sein, wenn die Geschäftsräume im gleichen Ort wie die Mieträume liegen.

Etwas anderes ergibt sich nach einem Urteil des Landgerichts Zwickau vom 06.12.2002 (Aktenzeichen: 6 S 176/02) auch dann nicht, wenn außergerichtlich der Mieterverein mit der Prüfung der Betriebskostenabrechnung beauftragt war.

Nach der Urteilsbegründung des Landgerichts Zwickau liegt die Beauftragung des Mietervereins allein in der Sphäre des Mieters und vermag daher nicht die bestehenden vertraglichen Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu erweitern. Vielmehr stehe es dem Mieterverein frei, die Belegeinsicht durch einen Mitarbeiter vornehmen zu lassen.

Für den Landgerichtsbezirk Zwickau ist durch diese Entscheidung die Streitfrage geklärt. Es kann jedoch aufgrund der bereits erwähnten Rechtsprechungstendenz anderer Gerichte (vgl. AG Hamburg in WuM 2002, 499 oder LG Berlin in Grundeigentum 2002, 860) mit einer Übernahme dieser Rechtsprechung auch bei anderen Gerichten gerechnet werden.

Wir weisen im Zusammenhang mit der Einsichtsgewährung in Rechnungsbelege darauf hin, dass hier jeweils die Originalbelege bereitgehalten werden müssen. Es liegen mittlerweile mehrere Urteile vor, in denen eingescannte Rechnungsbelege als unzureichend angesehen wurden.

Letztlich möchten wir noch auf eine Entscheidung des OLG Dresden vom 12. März 2002 hinweisen, in der bestätigt wurde, dass eine formell unzureichende Betriebskostenabrechnung auch noch im Klageverfahren, ja sogar noch in der Berufungsinstanz nachgebessert werden kann.

Ergänzt wird diese Entscheidung noch durch eine Entscheidung des AG Tempelhof-Kreuzberg vom 20. März 2002, wonach der Mieter nach einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung wegen inhaltlicher Fehler keinen Anspruch auf nochmalige Abrechnung besitzt.

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE

RA Dietmar Strunz RA Karsten Winkler RA Manfred Alter
RAin Noreen Walther RA Martin Alter

Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88