

Papierloses Büro

Einsichtsrecht des Mieters in Originalbelege

Der Mieter kann nach Treu und Glauben eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung verweigern, wenn der Vermieter keine Einsicht in die (noch vorhandenen) Originalbelege gewährt (Anschluss an BGH GE 2022, 193). Das gilt auch dann, wenn in einer Zweigstelle in der Nähe der Wohnung ein papierloses Büro geführt wird, die Originalbelege aber in einer für den Mieter unzumutbaren Entfernung aufbewahrt werden.



Amtsgericht Ludwigslust. Foto: www.mv-justiz.de

Das hat das AG Ludwigslust durch Urteil vom 14. März 2022 (Az.: 44 C 504/20) entschieden.

Nach einer Betriebskostenabrechnung hat ein Mieter Anspruch auf Einsicht in die Belege im Original, wenn diese noch vorhanden sind. Der Vermieter darf ihn nicht auf eingescannte Kopien in einer Zweigstelle verweisen.

Der Fall: Die Mieter einer Wohnung in Hagenow hatten wiederholt um Einsicht in die Originalbelege für Betriebskostennachforderungen aus mehreren Jahren gebeten. Die in Berlin ansässige Vermieterin verwies auf ein Büro in Boizenburg, bei dem die eingescannten Kopien eingesehen werden könnten. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangten die Mieter ihre Kautions zurück; die Vermieterin rechnete mit Betriebskostennachforderungen für mehrere Jahre auf.

Das Urteil: Das AG Ludwigslust hielt die Aufrechnung für unbegründet, da die Vermieterin die Belegeinsicht verweigert habe. Zwar könne bei Führung eines papierlosen Büros der Vermieter auf Kopien verweisen, wenn die Originalbelege nicht mehr vorhanden seien. Das gelte jedoch nicht für ein papierloses Büro in einer Zweigstelle. Dass am Hauptsitz der Vermieterin die Originalbelege nicht mehr vorhanden seien, habe sie nicht vorgetragen. Die Einsicht dort sei für die Mieter wegen der Entfernung unzumutbar, sodass die Vermieterin Einsicht der Originalunterlagen im Büro in Boizenburg hätte ermöglichen müssen.

Quelle: GE 2022, 796

Dr. Peter Hitpaß,

hitpass@vnw.de