

Amtsgericht Köpenick

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 242, 269, 535 Abs. 2, 556 Abs. 3 BGB

- 1. Ein Mieter hat keinen Anspruch auf Belegprüfung der Nebenkostenabrechnung im näher gelegenen Servicebüro des Vermieters.**
- 2. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Geschäftsräume sich in der gleichen Stadt befinden.**
- 3. Einem mobilen Mieter ist es zuzumuten, 18 km für die Einsicht in die Abrechnungsbelege zum Vermieter zu fahren.**
- 4. Sofern in der Vergangenheit der Vermieter die Einsichten im Servicebüro ermöglicht hat, kann der Mieter aus dieser Gefälligkeit keinen Anspruch herleiten.**

AG Köpenick, Urteil vom 04.04.2014; Az.: 17 C 11/14

Das Amtsgericht Köpenick, Zivilprozessabteilung 17, in Berlin-Köpenick, Mandrellaplatz 6, 12555 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 04.04.2014 durch die Richterin am Amtsgericht Grandke für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Von der Abfassung des Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

Die Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Gewährung von Einsicht in die Abrechnungsbelege der Betriebskostenabrechnung 2012 im Servicebüro der Beklagten gemäß §§ 535 Abs. 2, 556 Abs. 3, 242 BGB. Sie müssen vielmehr ihr Einsichtsrecht in den Geschäftsräumen der Beklagten, wahrnehmen, dem Ort, an dem sich auch das Mietobjekt befindet, § 269 BGB. Auch wenn die Einsicht in Großstädten mit einigem Fahrtaufwand verbunden sein kann, ist die Mobilität der Kläger hiermit nicht überfordert (vgl. Schmidt/Futterer/Langenberg, 11. Aufl., § 556 BGB Rn. 487 f, Langenberg, Betriebs- und Heizkostenrecht, 7. Aufl., Teil H Rn. 295 ff, 311; BGH NJW 2006, 1419). Die Kläger haben auch keine besonderen Umstände dargetan, die es ihnen unzumutbar erschweren oder gar unmöglich machen würden, die Entfernung von 18 km zwischen ihrer Wohnung und den Geschäftsräumen der Beklagten zurückzulegen, zumal sie wie hier mit moderaten Fahrtkosten verbunden ist. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Vermieter bei der Einsichtnahme die Originalunterlagen, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen, zu präsentieren hat. Wenn diese, wie hier aber in den Geschäftsräumen der Beklagten erstellt worden ist, bestünde für den Vermieter eine zu große Gefahr, dass einzelne Unterlagen verloren gehen, wenn diese in einem anderen Servicebüro vorzulegen wären. Hinzu kommt, dass dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch mit dem Sachbearbeiter der Betriebskostenabrechnung sofort erläutert werden können, wodurch Fehlverständnissen und zeitlichen Verzögerungen vorgebeugt wird. Soweit die Beklagte in den Vorjahren die Gewährung der Einsicht durch die Kläger in dem Servicebüro ermöglicht hat, beruhte dies einzig auf einem Entgegenkommen der Beklagten, wie deren Vertreterin im Termin zur mündlichen Verhandlung anschaulich schilderte. Aus dieser Gefälligkeit können die Kläger jedoch keinen Anspruch für die Zukunft herleiten.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.

Die Berufung war nicht zuzulassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung aufweist, noch wegen der Fortbildung des Rechts oder Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist, § 511 Abs. 4 S. 1 ZPO.

Das Urteil ist unanfechtbar.