

Amtsgericht Günzburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 556 BGB

- 1. Ein Mieter hat gegen die Vermieterin einen Anspruch auf Einsicht in die von ihm genannten Abrechnungsbelege im Zweigstellen-Büro der Vermieterin am Wohnsitz des Mieters.**
- 2. Der Vortrag der Vermieterin, dass etwaige Fragen von der Mitarbeiterin in der Zweigstelle nicht beantwortet werden könnten, ist unerheblich. Falls von der Vermieterin Fragen beantwortet werden sollten, so müsste sie dies auch in ihrem auswärtigen Hauptsitz durch eine geeignete Person sicherstellen.**

AG Günzburg, Urteil vom 28.10.2013; Az.: 2 C 837/13

Tenor:

I. Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger und/oder dessen Bevollmächtigten bezogen auf die von ihm gemietete Wohnung im Erdgeschoss links, bezogen auf die Betriebskostenabrechnung vom 19.02.2013. Abrechnungszeitraum 01.07.2011 bis 30.06.2012 folgende Abrechnungsbelege im Original in geordneter und übersichtlicher Form zur Einsicht in die Niederlassung der Beklagten in Günzburg zur Verfügung zu stellen:

1. Hauswart/Hausreinigung mit vollständigen Verträgen;
2. Wartungskosten;
3. Sonstige Betriebskosten;
4. Brennstoffkosten Heizung;
5. Betriebsstrom Heizung;
6. Wartung Heizung;
7. Kaltwasser.

II. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Tatbestand entfällt gem. § 313 a ZPO.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kläger hat als Mieter gegen die Beklagte als Vermieterin einen Anspruch auf Einsicht in die von ihm genannten Abrechnungsbelege im Büro der Beklagten in Günzburg.

Das Mietobjekt befindet sich in Günzburg, der Sitz der Beklagten in Ulm, so dass der Kläger grundsätzlich ein Anspruch gegen die Beklagte auf Einsichtnahme der Unterlagen in Ulm hätte. Befindet sich der Sitz des Vermieters nicht am Ort des Mietobjekts, kann der Mieter verlangen, dass ihm die Belege am Ort des Mietobjekts vorgelegt werden (vgl. Schmidt/Futterer, Mietrecht 8. Auflage, § 556 BGB, Rdnr. 488).

Nach dem Schluss a-maiore-ad-minus steht dem Kläger gegen die Beklagte ein Anspruch auf Einsichtnahme in die geforderten Belege im Büro der Beklagten in Günzburg zu, da es für die Beklagte günstiger ist, die Unterlagen zur Einsicht in Günzburg in ihrem Büro anstatt im weiter entfernten Ulm zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Daran ändert nichts, dass die Beklagte vorträgt, dass die "Anlaufstelle" der Beklagten in Günzburg mit einer absoluten Hilfskraft noch nicht einmal tagtäglich, sondern nur sporadisch, darüber hinaus auch noch halbtags besetzt sei. Dem Gericht ist aus eigener Sachkunde bekannt, dass die Beklagte auf dem Immobilienmarkt in Günzburg schriftliche Annoncen schaltet, in denen sie als Adresse angibt: "XY-Str., 89312 Günzburg, Tel.: (), Öffnungszeiten Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr." Die Beklagte selbst gibt an, dass an der Anlaufstelle in Günzburg auch Mietverträge unterschrieben werden und ein Exemplar den Mietern mitgegeben wird. Bei der Entgegennahme von Unterschriften unter Mietverträge handelt es sich um mindestens genauso verantwortungsvolle Aufgaben wie die bloße Gewährung von Einsicht in Unterlagen.

Das Argument, dass die Beklagte mindestens zehn Ordner nach Günzburg transportieren müsste, greift nicht, da der Kläger wie oben angeführt, auch einen Anspruch hätte, die Einsichtnahme in Ulm vorzunehmen. Der Vortrag der Beklagten, dass etwaige Fragen von der Mitarbeiterin in Günzburg nicht beantwortet werden könnten, ist unerheblich. Falls von der Beklagten Fragen beantwortet werden sollten, so müsste sie dies auch in Ulm durch eine geeignete Person sicherstellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 713 ZPO