

RECHTECK



Betriebskostenbelege

Der Mieter hat grundsätzlich einen Anspruch auf Einsicht in die Belege zur Betriebskostenabrechnung. Es gibt immer wieder Streit darüber, ob der Vermieter dem Mieter Kopien der Belege übersenden muss oder eine Einsicht im Büro des Vermieters ausreicht. Das Kammergericht Berlin hat nunmehr entschieden, dass selbst dann, wenn in einem Gewerberaummietvertrag die Übersendung von Kopien der Betriebskostenbelege vereinbart ist, der Mieter dies nicht in jedem Fall verlangen kann. Dem Mieter steht etwa dann kein Anspruch auf Übersendung der Belegkopien zu, wenn die Hausverwaltung sich in räumlicher Nähe zu den Gewerberäumen befindet, die Einsicht in die Belege mehrfach angeboten und der Vermieter angesichts des Umfangs der Abrechnungsunterlagen (hier: bis zu zehn Aktenordner) ein berechtigtes Interesse daran hat, den Mieter zunächst auf die Einsichtnahme in die Rechnungsbelege zu verweisen.

Dem Mieter ist es dann zuzumuten, die Belege im Büro des Vermieters einzusehen. Der Mieter kann in einem solchen Fall dann auch nicht den Ausgleich einer Nebkostennachzahlung mit der Begründung verweigern, dass ihm die Belegkopien nicht übersandt wurden. KG Berlin, Urteil vom 12.03.2012, Az. 12 U 72/11.

Zugangsbehinderung

Kommt es durch eine städtische Großbaustelle (hier: U-Bahn-Bau) zu einer Zugangsbehinderung vor einem Ladenlokal, so stellt dies nach einer Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf bei einem gewerblich genutzten Objekt keinen Mietmangel dar. Dies gilt auch dann, wenn durch die Bauarbeiten die Gehwegbreite vor dem Ladenlokal und die Qualität des Aufenthalts im Bereich des Ladenlokals vermindert sind. Ein Mietmangel liegt nach Ansicht des Gerichts allenfalls dann vor, wenn der Zugang zur Mietsache vollständig versperrt wird. Ein solcher Fall könnte der Risikosphäre des Vermieters zuzuordnen sein, da die Betretbarkeit eines Ladenlokals diesem – anders als Vorgänge im Umfeld der Lokalität – als physische Eigenschaft anhafte. LG Düsseldorf, Urteil vom 13.03.2012, Az. 9 O 193/11.

Von Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge und Partner – Immobilienanwälte, Hannover