



# Amtsgericht Bremen

10 C 221/19

Verkündet am 18.07.2019

Mölzer, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

## Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

28205 Bremen

Klägerin

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Jochem & Weiß, Buchtstr. 13, 28195 Bremen  
Gerichtsfach, Geschäftszeichen: 15/84/2019 W/CM B48492

gegen

Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH v.d.d. GF Hr. Dr. Armin Hutner, Universitätsstr. 133,  
44803 Bochum

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: Ohletz Rechtsanwälte, Bonsiepen 13, 45136 Essen  
Geschäftszeichen: 94-2019-016670

hat das Amtsgericht Bremen auf die mündliche Verhandlung vom 04.07.2019 durch den Richter am Amtsgericht Karla für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, der Klägerin hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperiode vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 für das Objekt 3, Vertrags-Nr.: 28205 Bremen, die hinter den von der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH in Rechnung gestellten „Gartenpflegeleistungen“ bestehenden vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Beklagten und der VONOVIA Wohnumfeld Service GmbH einschließlich Leistungsverzeichnis vorzulegen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf bis zu € 500,00 festgesetzt.



## TATBESTAND

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

## ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte aus dem zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrag in Verbindung mit §§ 259, 556 Abs. 3 BGB einen Anspruch auf Vorlage der streitgegenständlichen vertraglichen Vereinbarungen.

Aus den vorgenannten Regelungen folgt die Pflicht des Vermieters, auf Verlangen des Mieters eine Überprüfbarkeit der vom Vermieter erstellten Nebenkostenabrechnung durch Vorlage geeigneter Belege zu ermöglichen. Zu den vom Vermieter vorzulegenden Unterlagen gehören dabei auch Verträge des Vermieters mit Dritten, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 S. 5 und 6 BGB erforderlich ist (vgl. etwa BGH, Beschl. v. 22.11.2011, VIII ZR 38/11).

Das hier streitgegenständliche Verlangen der Klägerin erweist sich im vorgenannten Sinne als sachgerecht. Die Klägerin hat hinreichend dargelegt, dass sie und welche konkreten Bedenken sie bezüglich der abgerechneten streitgegenständlichen Kostenposition der Beklagten hat und inwiefern sie sich durch Einsichtnahme in die bestehenden Verträge weitere Aufklärung darüber erhofft, ob die Beklagte nur Kosten für tatsächlich angefallene und geschuldete Leistungen auf die Mieter umlegt. Dieses Verlangen der Klägerin erweist sich als nachvollziehbar. Weder aus den von der Beklagten bisher vorgelegten Rechnungen der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH, die sich auf mehrere Objekte beziehen und lediglich schlagwortartige Bezeichnungen der behaupteterweise erbrachten Leistungen und diesbezügliche Pauschalpreise beinhalten, noch aus dem Vortrag der Beklagten ist bei verständiger Würdigung hinreichend erkennbar, welche konkreten Arbeitsleistungen von den Mitarbeitern der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH tatsächlich erbracht worden sind und inwiefern diese Arbeitsleistungen bzw. welche Arbeitsleistungen allgemein von den in den Rechnungen genannten Pauschalen umfasst sind. Auch kann mit Hilfe der Rechnungen nicht geprüft werden, ob und inwiefern die berechneten Leistungen und Kosten auch tatsächlich geschuldet waren. Vor diesem Hintergrund bedarf es keiner abschließenden Entscheidung darüber, ob sich das Verlangen der Klägerin bereits mit einer nach ihrer Behauptung durch die mediale Berichterstattung bei ihr entstandenen Besorgnis über das die Nebenkostenabrechnungen betreffende Geschäftsgebaren der Beklagten rechtfertigen ließe.

Der Berechtigung des Vorlageinteresses der Klägerin steht auch nicht entgegen, dass die von der Beklagten abgerechneten Betriebskosten nach Behauptung der Beklagten in den Jahren seit dem Jahr 2014 nicht deutlich gestiegen seien. Das Vorlagerecht des Mieters besteht unabhängig von der Entwicklung der Betriebskosten in bestimmten Zeitabschnitten. Die Berechtigung des Mieters ist nicht auf die Prüfung von Kostensteigerungen beschränkt, sondern soll eine umfassende Prüfung der abgerechneten Kosten ermöglichen. Die Klägerin hat ihr Einsichtsverlangen auch nicht maßgeblich auf eine für die letzten Jahre behaupteten Kostensteigerung gestützt.



Entgegen der Ansicht der Beklagten muss die Klägerin auch keine bestimmte Pflichtverletzung der Beklagten substantiiert behaupten oder nachweisen, um das Vorlagerecht zu begründen. Wie dargestellt, soll das Vorlagerecht dem Mieter u.a. gerade die Möglichkeit geben, etwaige Einwendungen gegen die erteilte Abrechnung zu prüfen und mithin die Frage zu klären, ob mit der Abrechnung eine Pflichtverletzung begangen wurde oder nicht.

Letztlich sind auch keine sonstigen Umstände erkennbar, die einer Vorlage der maßgeblichen Verträge an die Klägerin entgegenstehen könnten. Zu etwaigen besonderen schutzbedürftigen Belangen hat die Beklagte nicht vorgetragen. Einer Entscheidung darüber, ob solche Belange dem Einsichtsrecht des Mieters überhaupt entgegenstehen könnten, bedarf es daher nicht.

## II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 ff, 713 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 EUR übersteigt oder
- wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht Bremen zugelassen worden ist.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes ist glaubhaft zu machen; eine Versicherung an Eides statt ist nicht zulässig.

Die Berufung muss binnen einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich beim **Landgericht Bremen, Domsheide 16, 28195 Bremen**, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. Die Gerichtssprache ist deutsch.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Bremen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Bremen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Karla  
Richter am Amtsgericht