

10% Gegenstandswert bei Herausgabeklage von Verwalterunterlagen

Das Kammergericht (KG) in Berlin beschloss kürzlich, im Dezember 2010, dass sich der Gegenstandswert der Herausgabeklage von Verwaltungsunterlagen am objektiven Interesse des Antragstellers orientiert. Wenn der Antragsteller die Unterlagen zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen benötigt, kann der Gegenstandswert lediglich mit einem Bruchteil von 10% der von den Mietern geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen gleichgesetzt werden.

Zuvor hatten ein Immobilieneigentümer und ein Hausverwalter über die Rechtmäßigkeit der Beendigung eines Mietverwaltungsvertrages für 3 Wohnhäuser gestritten. Außerdem forderte der Eigentümer den Verwalter zur Herausgabe von Verwaltungsunterlagen auf, weil er diese zur Erstellung der Betriebskostenabrechnungen 2009 brauchte. Als Gegenstandswert seines später bei Gericht eingereichten Herausgabeantrags gab er 73.973,88 € an, entsprechend der Höhe der von den Mietern im Jahr 2009 geleisteten Vorauszahlungen. Der Hausverwalter reichte aber gegen die vom zuständigen Gericht erlassene Streitwertfestsetzung Beschwerde ein.

Die Beschwerde des Verwalters war erfolgreich. Das KG reduzierte den Streitwert auf 8.000 €. Da der Verwalter zunächst den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt hatte, hielt es das Gericht für angemessen, den Streitwert mit nur 10% der Betriebskostenvorauszahlungen für das Jahr 2009 anzusetzen (KG, Beschluss v. 20.12.10, Az. 16 W 20/10).