

Belegeinsicht – lästig, sinnvoll, kontraproduktiv?

In der Regel alljährlich flattert sie ins Haus – die Abrechnung über die Betriebskosten des Hauses. Und gerade wenn ein hoher Nachzahlungsbetrag von der Vermieterseite gefordert wird, stellt sich für Mieter die berechnete Frage: „Muss ich das zahlen und ist die Abrechnung richtig?“

Anhand des Abrechnungsschreibens selbst kann diese Frage nur begrenzt beantwortet werden. Die Abrechnung kann in diesem Stadium in erster Linie formell überprüft werden. Das beinhaltet z.B., ob sie rechtzeitig erstellt worden ist, ob die angesetzten Kosten zulässig sind, ob Verteilerschlüssel richtig angewandt wurden, Vorauszahlungen vollständig erfasst sind, etc.

Eine *inhaltliche* Überprüfung darauf, ob die angesetzten Beträge und damit auch der eventuelle Nachzahlungsbetrag richtig sind, kann aber nur auf der Basis der Belege erfolgen, die der Abrechnung zugrunde liegen.

Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht sind Vermieter und Hausverwaltungen nicht verpflichtet, diese Belege der Abrechnung direkt beizufügen. Sie sind aber gem. § 259 BGB verpflichtet, auf Verlangen der Mietpartei die Belege ggf. im Original zur Einsicht vorzulegen.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Grundsatzentscheidung vom 08.03.2006, AZ VIII ZR 78/05 jedoch nochmals ausdrücklich bestätigt, dass es sich um ein Recht auf persönliche Einsichtnahme handelt. Die Übersendung von Belegkopien kann nur in begründeten Ausnahmefällen gefordert werden. Wir besprechen gerne mit Ihnen, ob das in Ihrem Fall gegeben ist.

Viele Mieter fühlen sich mit der Aussicht auf eine persönliche Belegeinsichtnahme jedoch überfordert und verzichten oft lieber auf die Überprüfung der Abrechnung, als sich dem auszusetzen. Das muss aber nicht sein, gerne geben wir Ihnen einige Hinweise an die Hand.

1) Vorbereitung des Termins

Damit die einzusehenden Belege für Sie übersichtlich bleiben, empfiehlt es sich, dem Vermieter oder der Hausverwaltung bereits vorab mitzuteilen, für welche Kostenpositionen die Belege eingesehen werden sollen. Welche Belege Sinn machen, besprechen wir gerne mit Ihnen vorab. Begründen müssen Sie diese Anforderung nicht!

Die angeforderten Belege müssen Ihnen in geordneter und vollständiger Form vorgelegt werden.

Sollten sich aber vor Ort weitere Fragen ergeben, dürfen Sie auch noch im Termin weitere Belege zur Einsicht verlangen.

Wenn Sie persönlich verhindert sind oder aus anderen Gründen den Termin nicht wahrnehmen möchten, können Sie sich auch vertreten lassen. Es ist jedoch empfehlenswert, der Vertretungsperson eine schriftliche Vollmacht mitzugeben.

Auch wenn Sie sich eine Begleitperson zum Termin mitnehmen möchten, ist es zur Vermeidung von Diskussionen vor Ort oft hilfreich, das vorab anzukündigen.

2) Durchführung des Termins

Klingt komisch, ist aber so – der Termin **dient der Einsichtnahme in die Belege!**

Sie müssen sich daher nicht von Vermietern oder Hausverwaltungen in Diskussionen über inhaltliche Fragen, beabsichtigte Zahlungen, etc. verwickeln lassen, sondern dürfen berechtigt darauf verweisen, dass Sie sich ggf. dazu später äußern werden. Insbesondere sollten Sie sich anlässlich des Termins nicht darauf einlassen, irgendwelche Angebote oder Vereinbarungen zu unterschreiben!

Keine Ahnung? – Kein Problem!

Sie müssen nicht spontan zum Betriebskostenprofil mutieren, damit der Einsichtstermin Sinn macht.

Sie dürfen von den vorgelegten Belegen ohne weiteres Fotos und/oder Notizen anfertigen, so dass eine spätere Prüfung in Ruhe erfolgen kann.

- Bei *Fotos* sollten Sie darauf achten, dass die Bilder scharf sind und alles gut darauf lesbar ist.
- *Rechnungen und Verträge* bitte vollständig mit allen Seiten fotografieren – manchmal finden sich auf den Folgeseiten wichtige Informationen, die sonst verloren gehen.
- Ein kurzer Blick auf die *Rahmendaten* eines Belegs zeigt, ob Ihnen der richtige vorgelegt wird:
ist als Leistungsort die Adresse Ihres Hauses ersichtlich und bezieht sich der Leistungszeitraum auf den Zeitraum der Betriebskostenabrechnung (z.B. ein Bescheid über Abwasserkosten aus 2020 kann nicht Grundlage für die Betriebskostenabrechnung von 2022 sein)?

Hinderungsgrund Datenschutz? – aber nicht in diesem Fall!

Gerne verweisen Vermieter und Hausverwaltungen darauf, dass Verträge, Ablesewerte anderer Mietparteien u.Ä. aus Gründen des Datenschutzes nicht vorgelegt werden dürfen. Das ist nichtzutreffend, Sie haben ein berechtigtes Interesse daran, z.B. auch in Lohnabrechnungen von Hausmeistern/Gärtnern/Reinigungskräften, Versicherungspolice, Anstellungsverträge und auch Zahlungsnachweise für die angegebenen Rechnungsbeträge Einblick zu nehmen.

Nur eine Viertelstunde..?

Der Termin dauert, solange er eben dauert. Maßgeblich ist, dass Sie alle Belege einsehen können, die Sie möchten.

Kontraproduktiv? - Ein Wort zum Abschluss:

Mit der Belegeinsicht nehmen Sie ein Ihnen vom Gesetz zugebilligtes Recht wahr. Dies dürfen Sie – siehe oben – auch anlasslos und ohne dass auf den ersten Blick Auffälligkeiten in der Abrechnung festzustellen sind.

Gerade für Privatvermieter ist also kein Grund gegeben, Ihnen eine Belastung des Mietverhältnisses oder unangebrachtes Misstrauen vorzuwerfen, nur weil Sie Ihr Recht auf Belegeinsicht wahrnehmen.

Es geht schlicht um die objektive und sachliche Überprüfung einer Abrechnung.