

Datenschutz hindert nicht die Belegeinsicht

Einmal im Jahr werden die Heiz- und Nebenkostenabrechnungen an die betroffenen Mieterhaushalte versendet, durch die in den letzten Jahren gestiegenen Kosten, schauen Mieter immer genauer hin und unterziehen die Abrechnungen einer sorgfältigen Überprüfung. Hierbei haben Mieter das Recht einer vollständigen Belegeinsicht in die Rechnungsbelege und Vertragsverhältnisse, die den Betriebskostenabrechnungen zugrunde gelegt werden.

Immer häufiger entdecken Mieter in ihren Betriebskostenabrechnungen Kostenpositionen, die sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verändert haben. Insbesondere bezüglich der Kosten für die Gebäudeversicherung sind in den letzten Jahren sprunghafte Anstiege festgestellt worden. Aufgrund dessen wird immer häufiger das Recht zur Belegeinsicht ausgeübt, um die Kosten überprüfen zu können. Schon vor einigen Jahren hatte der Bundesgerichtshof eindeutig entschieden, dass Mieter auf deren Verlangen Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege durch deren Vorlage ermöglicht werden muss. Dies muss so weit geschehen, wie es zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkosten-abrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. Des Weiteren ist eindeutig entschieden worden, dass zu diesen Abrechnungsunterlagen auch Verträge des Vermieters mit Dritten gehören können, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkosten-abrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 BGB erforderlich sind.

Für das Beispiel der Gebäudeversicherung bedeutet dies, dass Mieter nicht nur die Rechnungsbelege verlangen können, sondern auch die Versicherungsverträge, die den Kosten zugrunde liegen. Häufig wird deren Vorlage jedoch mit Verweis auf den Datenschutz verweigert. So ist dies auch in einem Fall gewesen, der dem Amtsgericht Ettlingen zur Entscheidung vorgelegt wurde. (Urteil vom 13.08.2025, 3 C 114/24) Hier wurden Unterlagen nicht vollständig vorgelegt und einzelne Versicherungsverträge mit dem pauschalen Verweis auf den Datenschutz zurückgehalten.

Das Gericht entschied ausdrücklich und konsequent, dass der Datenschutz kein Hindernis darstellt, um den Mietern eine vollständige Belegeinsicht zu verweigern. Grundsätzlich müsse der Datenschutz zurücktreten, wenn der Vermieter verpflichtet sei, Mietern Einsicht zu gewähren oder Belegkopien zu übersenden. Des Weiteren wurde betont, dass es grundsätzlich mehrere Möglichkeiten für Vermieter gibt, dem Datenschutz ausreichend Rechnung zu tragen. Beispielsweise könnten vorab Zustimmungserklärungen der möglicherweise betroffenen Dritten eingeholt werden oder Schwärzungen erfolgen. Des Weiteren müsse beispielsweise ein Vermieter, der Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, wissen, dass er seinen Mietern Belegeinsicht in sämtliche Verträge gewähren muss.

Aufgrund dessen könne von ihm verlangt werden, dass bei Abschluss von solchen Verträgen, wie beispielsweise Versicherungsverträgen, er darauf hinwirkt, dass Belange Dritter geschützt werden und die Verträge dementsprechend ausgestaltet würden.

3.117 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 68.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.