

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 berechnigte 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 zugewilligtes 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.

Max Mustermann,
Musterstraße xy
PLZ Musterstadt

An
Mustervermieter
Vermieterstraße
PLZ Musterstadt

Betr.: Mietverhältnis.../Vertragsnummer

Sehr geehrte/r,

Sie haben mir/uns die Betriebskostenabrechnung 20.. zukommen lassen. Diese schließt mit einem Nachzahlungsbetrag in Höhe von ... Euro.

Ich/Wir möchte/n gerne die Grundlagen für diesen Betrag überprüfen und mache/n daher das Recht auf Belegeinsicht geltend. Bitte senden Sie mir die Kopien der Abrechnungsbelege für die nachfolgend genannten Positionen zu, sollten Sie eine andere Einsichtsform wünschen, teilen Sie mir dies bitte vorab mit.

Ich/Wir bitte/n um Einsicht in die Belege für die Positionen

Hinsichtlich des Nachzahlungsbetrages mache/n ich/wir zunächst ausdrücklich ein Zurückbehaltungsrecht geltend.

Mit freundlichen Grüßen

Anmerkungen:

Übersendungsform – selbstverständlich ist es schnell und oft auch persönlicher, ein Schreiben kurz per Mail, Messenger, etc. zu versenden.

Bitte beachten Sie jedoch, dass im Streitfalle der Mieter nachweisen muss, dass rechtzeitig vor Fälligkeit des Nachzahlungsbetrages ein Zurückbehaltungsrecht geltend gemacht wurde. Es empfiehlt sich daher, den Zugang des Schreibens bei der Vermieterseite nachweisen zu können, sei es durch Versendung per Einschreiben oder Übermittlung per Bote.

Begründung – Das Recht auf Belegeinsicht steht Ihnen unabhängig von konkreten Verdachtsmomenten oder Auffälligkeiten zu! Sie müssen die Geltendmachung daher nicht begründen.

Umfang – In erster Linie können sämtliche Rechnungen eingesehen werden, aus denen sich die Zahlen ergeben, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde gelegt werden. Zusätzlich können (z.B. bei Hausmeisterkosten) auch der Vertrag und das Leistungsverzeichnis, oder Versicherungspolicen eingesehen werden. Wenn Sie Zweifel haben, ob Ablesewerte von Wasserzählern oder Heizkostenverteilern korrekt sind, können auch die dazu passenden Ableseprotokolle angefordert werden

Form/Kopienübersendung – Am einfachsten zur Überprüfung für Sie und uns ist es, wenn Ihnen von der Vermieterseite Kopien übersandt werden. **Aber** beachten Sie bitte, dass der gesetzliche Anspruch in der Regel nur die persönliche Einsichtnahme vor Ort umfasst (-> siehe unsere Info zur Belegeinsicht). Wenn Kopien übersandt werden, können auch Kopierkosten geltend gemacht werden, bis zu 0,50 €/Seite sind von der Rechtsprechung anerkannt.

Höhe des Zurückbehaltungsrechtes – Ein Zurückbehaltungsrecht kann nur in der Höhe geltend gemacht werden, wie die anteiligen Kosten für die zu prüfenden Positionen den Nachzahlungsbetrag abdecken.

Beispiel: Sie sollen 800 € nachzahlen und möchten die Belege für die Kostenpositionen Hausmeister und Grundsteuer überprüfen. Für den Hausmeister werden Ihnen anteilig 50€ zugerechnet, für die Grundsteuer 100 €. Dann kann sich das Zurückbehaltungsrecht auch nur auf einen Betrag von 150 € beziehen, der Restbetrag wäre von Ihnen (ggf. unter Vorbehalt) zu zahlen.

Machen Sie aber zum Beispiel zusätzlich die Überprüfung der Heizkosten geltend und Ihr Anteil daran beträgt 700 €, ändert sich die Situation. Dann bezieht sich das Zurückbehaltungsrecht auf Positionen, die insgesamt Kosten iHv. 850 € abdecken und damit den Nachzahlungsbetrag überschreiten. Sie können also am gesamten Nachzahlungsbetrag ein Zurückbehaltungsrecht ausüben und müssen einstweilen nichts zahlen.