

## Belegeinsicht

40<sub>1/25</sub>

### in Abrechnungsunterlagen zur Betriebs- und Heizkostenabrechnung

#### Warum Belegeinsicht?

Soll eine Betriebskostenabrechnung überprüft werden, so reicht ein Blick auf die Abrechnung allein nicht. Lediglich die Schlüssigkeit der Abrechnung selbst und die Zulässigkeit des Ansatzes bestimmter Kosten kann geklärt werden. Ob die Kosten in der angegebenen Höhe aber auch tatsächlich entstanden sind, lässt sich nur durch Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege feststellen.

Daneben ist die Einsichtnahme in die Belege auch für die Einhaltung der **Einwendungsausschlussfrist** des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB von Bedeutung.

Des Weiteren kann sie als **Obliegenheit des Mieters** für das Verhalten in einem späteren Prozess von Bedeutung sein. Ein Bestreiten des Kostenansatzes ist nur dann zu berücksichtigen, wenn der Mieter vorher die Berechnungsunterlagen eingesehen hat (vgl. § 138 Abs. 4 ZPO).

#### Zusendung von Kopien statt Belegeinsicht?

Die Belegeinsicht beim Vermieter ist unnötig, wenn man sich die Abrechnungsbelege in Kopie zusenden lassen kann, damit sie dann vom Mieterverein geprüft werden. Im **Sozialen Wohnungsbau** gibt § 29 NMV Mietern einen Rechtsanspruch auf Zusendung der Belegkopien bei Erstattung der Kopiekosten in Höhe von 0,26 €/Kopie.

Im **preisfreien Wohnungsbau** sind nur wenige Vermieter so freundlich und schicken den Mietern auf Anforderung die gewünschten Belege in Kopie zu. Die meisten Vermieter bestehen vielmehr darauf, dass die Mieter die Belege in den vermietereigenen Geschäftsräumen einsehen. Einen Rechtsanspruch auf Übersendung von Belegkopien haben Mieter außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus seit der Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofes vom 8.3.2006 - VIII ZR 78/05 - nämlich grundsätzlich nicht (etwas anderes ergibt sich, wenn die Geschäftsräume des Vermieters/Verwalters unzumutbar weit (Rechtsberatung!) von der Wohnung des Mieters entfernt liegen).

Auch aus § 556 Abs. 4 Satz 2 BGB („Der Vermieter ist berechtigt, die Belege elektronisch bereitzustellen“) ergibt sich ein Anspruch des Mieters nicht. § 556 Abs. 4

Satz 2 BGB räumt dem Vermieter die Option der Bereitstellung (und ggfs. auch Übersendung) in digitaler Form ein. Eine Verpflichtung ist hiermit nicht verbunden.

#### Belegeinsicht durch Mitarbeiter des Berliner Mietervereins

Wer sich nicht selbst der Mühe einer Belegeinsicht unterziehen möchte, kann einen Belegprüfer des BMV damit beauftragen. **Eine vorherige Absprache mit dem zuständigen Rechtsberater ist hierfür erforderlich!** Aus Gründen der Beitragsgerechtigkeit sind die hierfür entstehenden Kosten nicht mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten, sondern müssen jeweils vom beauftragenden Mitglied bezahlt werden.

**Kosten der Belegprüfung incl. Fahrtkosten innerhalb Berlins pauschal: 90 € incl. MwSt.** (60 € incl. MwSt. für Studenten, Bürgergeld-Empfänger, Rentner etc.)

- Die Kosten beziehen sich auf ein Abrechnungsjahr.
- Sind bei einem Einsatz weitere Abrechnungsjahre zu prüfen, so kostet diese Prüfung je Abrechnungsjahr zusätzlich je 20,- €.
- Hinzu kommen die Kosten für vor Ort angefertigte Kopien.
- Für Einsätze außerhalb Berlins können Fahrtkosten von 0,30 €/km berechnet werden.

#### Lohnt sich die Belegeinsicht?

Diese Frage ist nicht generell zu beantworten, sondern hängt ab von den Umständen des Einzelfalles. Aufwand bzw. Kosten der Belegeinsicht müssen ins Verhältnis zu einer möglichen Betriebskostensparnis gesetzt werden. Möglicherweise ergibt die Belegprüfung, dass doch alles in Ordnung ist. Deshalb ist es notwendig, mit dem zuständigen Rechtsberater des Mietervereins die Sinnhaftigkeit der Belegprüfung vorab zu klären und die Einsichtnahme auf die strittigen Betriebskostenarten und Problempunkte zu beschränken.

Im Folgenden wollen wir die wichtigsten Hinweise für eine erfolgreiche Durchführung der Belegeinsicht geben:

#### 1. Einsicht in die Belege

Sein Verlangen auf Einsicht in die Belege braucht der Mieter nicht zu begründen, wie sich aus § 259 BGB ergibt.

Berliner  
Mieterverein



Landesverband Berlin  
im  
Deutschen Mieterbund



## 2. Worauf erstreckt sich die Einsichtnahme?

Der Mieter kann Einsicht in Rechnungen und Lieferscheine verlangen. Auch (Voll-)Wartungsverträge oder Hauswartdienstverträge sowie Schneeräumverträge, Gartenpflegeverträge, Versicherungspolizen, Ables- und Zwischenableseprotokolle - bei Heizkosten auch in die der anderen Mieter -, die Datenblätter der Heizkörper oder auch der Einheitswert- und Grundsteuerbescheid müssen ggfs. zur Einsicht vorgelegt werden.

Das Recht auf Einsicht in die Belege erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege, (z.B. Quittungen, vgl. BGH v. 9.12.2020 - VIII ZR 118/19 -).

## 3. Kann sich der Vermieter auf Datenschutz berufen?

Der Vermieter kann die Einsichtnahme in Abrechnungsunterlagen nicht aus Gründen des Datenschutzes verweigern. Insbesondere ist der Mieter berechtigt, in die Gesamtabrechnung der Heizkosten des Hauses Einsicht zu nehmen. Auch die Einsichtnahme in die Ablesedaten der Mitmieter (Wohnungen und Gewerbeeinheiten) ist zulässig. Der Mieter hat selbstverständlich auch einen Anspruch auf Einsicht in den - um persönliche Daten geschwärzten - Hauswartdienstvertrag und die Lohnabrechnungen.

## 4. Welche Besonderheiten gibt es bei vermieteten Eigentumswohnungen?

Die herrschende Meinung billigt dem Mieter einer Eigentumswohnung bezüglich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung ein Einsichtsrecht nicht nur in die Wohngeldabrechnung des (vermietenden) Wohnungseigentümers zu, sondern auch in die entsprechenden Abrechnungsunterlagen des WEG-Verwalters. Allerdings soll es genügen, wenn die Rechnungen u.ä. in Kopie vorgelegt werden. Eine Vorlage der Rechnungen des WEG-Verwalters könne beim Vermieter nicht verlangt werden. Wohl aber kann der Mieter berechtigt sein, die Belege beim WEG-Verwalter selbst einzusehen. Hierzu bedarf es aber einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung (entweder im Mietvertrag oder im Verwaltervertrag). Solche Vereinbarungen sind dann entbehrlich, wenn der Eigentümer den Mieter ermächtigt, die Unterlagen beim Verwalter einzusehen.

### Muster

[Anschrift der Mieter]

[Datum]

[Anschrift des Vermieters/der Verwaltung]

**Betr.: Einsichtnahme in Unterlagen zur Betriebskosten-/ Heizkostenabrechnung für den Zeitraum ....** [Abrechnungszeitraum einsetzen]

Sehr geehrte/r Frau/Herr .....,

ich/wir bitte/n um Einsicht in die maßgeblichen Abrechnungsunterlagen zur o.a. Abrechnung und zwar zu folgenden Betriebskostenpositionen:

(1) .....

(2) .....

(3) .....

....

Ich schlage folgende drei Termine vor:

(1) [Datum und Uhrzeit angeben; z.B. 30.6.2012 ab 10:00 h]

(2) .....

(3) .....

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich das Einsichtsrecht grundsätzlich auf sämtliche Belege bezieht, die erforderlich sind, um die Abrechnung rechnerisch und gedanklich nachvollziehen zu können. So gehören zu den vorzulegenden Belegen sämtliche Verträge, Vereinbarungen, Gebührenbescheide (z.B. Grundsteuerbescheid mit Einheitswertbescheid/Grundsteuerermessbescheid), Rechnungen und Zahlungsbelege wie Quittungen sowie Arbeits-/Stundennachweise zu Handwerkerrechnungen, Grunddatenblätter und Ableseprotokolle der übrigen Mieter.

[Bei gewerblicher Wärmelieferung – Contracting – sollte Folgendes angefügt werden:]

Ich/wir weise/n ausdrücklich darauf hin, dass auch der Wärmelieferungsvertrag vorzulegen ist.

Bitte halten Sie die Unterlagen in geordneter Reihenfolge nach Betriebskostenarten sortiert bereit.

Ich/wir bitte/n um Bestätigung eines vorgeschlagenen Termins bzw. um Mitteilung von Ausweichterminen.

Mit freundlichen Grüßen

.....





### **5. Darf der Vermieter auf die Einsichtnahme durch andere Mieter verweisen und die nochmalige Einsichtnahme ablehnen?**

Der Auskunftsanspruch des Mieters ist ein eigenständiger Anspruch. Der Vermieter kann nicht darauf verweisen, dass ein Dritter (z.B. ein Nachbar oder der Mieterverein) schon Kenntnis von den Belegen hat. Die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch einen von einer Mieterversammlung bestimmten Nachbarn ist dem Mieter nur zuzurechnen, wenn er den Nachbarn ebenfalls beauftragt hat.

### **6. Muss der Vermieter oder der Mieter einen Termin für die Einsichtnahme anbieten?**

Grundsätzlich wird die Betriebskostenabrechnung auch dann fällig, wenn sie keinen Hinweis enthält, dass, wann und wo der Mieter Einsicht in die Berechnungsunterlagen nehmen kann.

Wichtig: Nach einem Teil der Rechtsprechung ist der Vermieter nur dann zur Einsichtsgewährung verpflichtet, wenn der Mieter ihm zumutbare Termine zur Auswahl anbietet (siehe unser Musterscheiben oben unter 1.). Schweigt der Vermieter auf die Terminangebote des Mieters, muss dieser erneut tätig werden. Denn das bloße Schweigen des Vermieters auf eine Terminanfrage des Mieters zur Belegeinsicht stellt noch keine Verweigerung der Belegeinsicht dar. Es obliegt in diesem Fall dem Mieter, nach einer weiteren Ankündigung (mindestens 14 Tage und Zustellung per Einschreiben) beim Vermieter zu den üblichen Geschäftszeiten zu erscheinen. Nur wenn dann die Unterlagen nicht am Geschäftssitz dem Mieter vorgelegt werden, kann eine Verweigerung der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen angenommen werden (LG Berlin v. 14.6.2019 - 63 S 255/18 -).

### **7. Wer darf den Mieter begleiten?**

Selbstverständlich darf der Mieter sich durch eine sachkundige Person seines Vertrauens begleiten lassen. Dies kann der Anwalt des Mieters, aber auch ein Angehöriger oder Nachbar sein.

Die hinzugezogene Person ist dem Vermieter mit Namen und Funktion vorzustellen. Die Mitnahme einer weiteren Person empfiehlt sich für den Mieter nicht nur aus Gründen der Arbeitserleichterung. Die Anwesenheit einer Vertrauensperson stärkt psychologisch und kann ggfs. bei der späteren Beweisführung von Nutzen sein, wenn es um die Frage geht, ob der Vermieter durch fehlende Kooperationsbereitschaft die Einsichtnahme faktisch vereitelt hat.

Besteht die Mietpartei aus mehreren natürlichen Personen, so dürfen selbstverständlich alle Mitmieter ge-

meinsam die Einsichtnahme der Belege vornehmen. Nicht zulässig ist es hingegen, dass jedes Mitglied einer Mietermehrheit jeweils einzeln und nacheinander Einsicht begehrt.

### **8. Kann sich der Mieter vertreten lassen?**

Der Mieter ist grundsätzlich berechtigt, auch durch einen bevollmächtigten Dritten beim Vermieter Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung zu nehmen.

### **9. Darf der Mieter im Büro des Vermieters Abschriften fertigen?**

Der Mieter darf sich umfassende Notizen machen oder aber auch die Belege vollständig abschreiben oder mittels Digitalkamera ablichten, damit er sich im Nachhinein hierüber mit sachkundigen Fachleuten beraten kann.

### **10. Wie lange darf die Einsichtnahme dauern?**

Grundsätzlich gilt: Die Einsichtnahme darf so viel Zeit beanspruchen, wie benötigt wird. Bei der „Arbeitsgeschwindigkeit“ ist nicht auf einen mit wohnungswirtschaftlichen Dingen ständig befassten Fachmann abzustellen, sondern auf einen Laien mit wenig Praxiserfahrung in der Rechnungsprüfung. Da der Mieter jeden Beleg abschreiben darf, wird man pro Beleg im Durchschnitt 15 Minuten Zeit ansetzen können, ohne dass dem Mieter der Vorwurf einer schikanösen Verzögerung der Einsichtnahme zu machen wäre. Im Übrigen hängt die Zeitdauer der Einsichtnahme nicht zuletzt von der Kooperationsbereitschaft des Vermieters ab. Er hat die angeforderten Belege „vorzulegen“. Gewährt der Vermieter dem Mieter nicht ausreichend Zeit zur Einsicht in die Belege, so gilt die Belegeinsicht insoweit als verweigert.

### **11. Wie muss der Vermieter bei der Einsichtnahme mitwirken?**

Der Vermieter muss die Belege geordnet vorlegen. Erforderlichenfalls ist durch sachkundiges Personal für Erläuterung zu sorgen.

Legt der Vermieter lediglich mehrere Aktenordner vor, aus denen sich der Mieter die Belege selbst raussuchen muss, kommt dieses Verhalten einer Vereitelung der Einsichtnahme gleich.

Im Übrigen muss der Vermieter – oder dessen Mitarbeiter – den Mieter in Ruhe seine Überprüfung vornehmen lassen; allerdings hat der Vermieter das Recht während der gesamten Anwesenheit des Mieters im selben Raume anwesend zu sein.



**12. Wie sollte sich der Mieter vorbereiten?**

Mieter, die selbst ohne Mithilfe von sachkundigen Dritten Einsicht nehmen wollen, sollten mit den Grundzügen des Betriebskostenrechtes vertraut sein. Anderenfalls kann das Augenmerk bei der Einsichtnahme nicht auf das Wesentliche gerichtet werden. Es ist vorab zu überlegen und am besten aufzuschreiben, welche Betriebskostenpositionen zu überprüfen sind und welche Belege hierzu in Augenschein genommen werden sollen. Von Vorteil ist es, eine solche Liste mit den gewünschten Belegen dem Vermieter schon vor dem Termin der Einsichtnahme zukommen zu lassen. Diese Liste ist nicht abschließend. So können sich bei der Einsichtnahme weitere Zweifelsfragen ergeben, die nur durch Einsicht in weitere Belege geklärt werden können.

Sofern nicht die Belege ohnehin vollständig abgeschrieben oder kopiert werden, sollten gleich vor Ort Notizen zum jeweiligen Ergebnis der Einsicht gemacht werden.

Hat der Mieter vorab keine konkreten Anhaltspunkte für mögliche Abrechnungsfehler, sondern will er einfach generell die Abrechnung überprüfen - was sein gutes Recht ist -, dann sollte er stichprobenartig vorgehen.

Selbstverständlich sollten Mieter es unterlassen, anlässlich der Einsichtnahme im Büro des Vermieters rechtserhebliche Erklärungen abzugeben oder zu unterschreiben. Entsprechende Ansinnen des Vermieters sollte man freundlich zur Kenntnis nehmen und lediglich zusichern, dass man sich das „Angebot“ zu Hause überlegen werde.

**13. Hat der Vermieter Anspruch auf Kostenersatz?**

Die Kosten, die dem Vermieter für die Organisation und Betreuung der Einsichtnahme entstehen sind als Verwaltungsaufwendungen nicht auf den Mieter abwälzbar.

**14. Bis wann muss der Mieter seine Einsichtnahme durchgeführt haben?**

Der Mieter sollte - um Rechtsnachteile zu vermeiden - innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Abrechnung sein Einsichtsrecht wahrgenommen haben. Dieser Zeitraum ergibt sich entweder aus einer sog. Überprüfungsfrist, die ein Teil der Rechtsprechung für angemessen hält oder - richtigerweise - aus der Verzugsregelung des § 286 Abs. 3 BGB. Ergeben sich nach der Einsichtnahme keine Beanstandungen, kann der Mieter

das Betriebskostensaldo noch rechtzeitig ausgleichen. Für nicht belegte Kosten kann keine Nachzahlung gefordert werden.

Auch nach Ablauf der 30-Tage-Frist kann der Mieter auf seinem Einsichtsrecht bestehen.

Endgültig ausgeschlossen ist die Einsichtnahme erst nach Ablauf der Einjahresfrist für Einwendungen des Mieters (§ 556 Absatz 3 Satz 5 und 6 BGB). Im Einzelfall kann das Recht auf Einsichtnahme auch vorher schon nach § 242 BGB verwirkt sein.

**15. Wann ist von einer Verweigerung der Einsichtnahme durch den Vermieter auszugehen?**

Die Verweigerung der Einsichtnahme ist gegeben, wenn der Vermieter die Einsichtnahme schriftlich ablehnt, auf ein schriftliches Terminangebot des Mieters in angemessener Frist (maximal 2 Wochen) nicht reagiert, aber auch, wenn er dem in der Vermietergeschäftsstelle anwesenden Mieter auf dessen Nachfrage bestimmte Belege nicht vorlegt oder die Einsichtnahme anderweitig faktisch vereitelt.

Die Behauptung des Mieters, der Vermieter habe ihm die Einsicht in die der Nebenkostenabrechnung zugrunde liegenden Belege verweigert, ist jedoch unerheblich, wenn der Mieter dies nicht hinreichend konkretisiert. Der Mieter muss also vortragen, wann und wie er Belegeinsicht verlangt und wie der Vermieter hierauf reagiert hat.

Daraus folgt, dass es auch im Hinblick auf diese Darlegungslast immer hilfreich ist, wenn der Mieter die Belegeinsicht in Begleitung mindestens einer weiteren Person vornimmt.

**16. Was sind die Folgen einer Verweigerung der Einsichtnahme?**

Erst wenn dem Mieter das Begehren auf Einsichtnahme in die Belege (ggf. durch Übersendung von Fotokopien) erfüllt wurde, ist Nebenkostenabrechnung belegt. Anderenfalls hat der Mieter nach allgemeiner Ansicht ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB am geltend gemachten Betriebskostensaldo beziehungsweise ist die Fälligkeit des Anspruchs auf Nachzahlung solange aufgeschoben.

Des Weiteren kann der Mieter sein Einsichtsrecht in die Belege im **Klagewege** durchsetzen.

