



RATGEBER

Betriebskosten: Belegeinsicht

- **Mietende haben das Recht, die Heizkostenabrechnung oder Betriebskostenabrechnung auf Herz und Nieren zu prüfen. Denn ob die Zahlen in der Abrechnung richtig sind, geht aus der Abrechnung allein nicht hervor. Deshalb dürfen Mietende alle Unterlagen der Vermietenden einsehen, auf denen die Abrechnung basiert, zum Beispiel Rechnungen, Lieferscheine, Ableseprotokolle, Verträge. Erst dann können sich Mietende ein Bild davon machen, was eigentlich hinter den Zahlen steckt.**
- **Vermietende, die sich weigern, Einsicht in die Unterlagen zu geben, müssen zunächst auf ihr Geld warten. Wenn Mietende die Einsicht verlangen, aber nicht bekommen, steht den Mietenden bis zur Einsichtnahme ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung zu.**

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Wie mache ich mein Einsichtsrecht geltend?

Vermietende müssen die Belegeinsicht nicht von sich anbieten. Einfach die Nachforderung nicht zu bezahlen, ist daher eine schlechte Idee, denn das Einsichtsrecht und das Zurückbehaltungsrecht müssen von den Mietenden **geltend gemacht werden**.

Das ist jedoch sehr einfach. Mietende müssen dazu nur gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin mitteilen, dass sie die Belege einsehen möchten und die Nachforderung zurückhalten werden, bis dies geschehen ist. Es muss keine Begründung mitgeteilt werden, warum man die Belege einsehen möchte.

Wie müssen Vermietende die Unterlagen vorlegen?

Vermietende können die Unterlagen als Kopie per Post (ggf. mit Kostenerstattung) oder per Mail zusenden. Rechtliche verpflichtet sind sie hierzu allerdings nicht. Es gibt dazu nur zwei Ausnahme:

- Die Wohnung ist preisgebunden (öffentlich geförderter Wohnungsbau)
- Die Einsichtnahme ist den Mietenden nicht zumutbar (z.B. weite Entfernung, Krankheit, etc.)

Ansonsten müssen die Belege beim Vermieter (Privatwohnung, bzw. Geschäftsräume) eingesehen werden.

Einsichtnahme beim Vermieter

Aber Achtung: Liegt keine der beiden Ausnahmen vor und reagieren Vermietende auf das Einsichtsverlangen nicht mit einem Terminangebot, müssen Mietende aktiv werden, einen Termin zur Einsichtnahme ankündigen und sich entsprechend der Ankündigung zu den Vermietenden oder der Hausverwaltung begeben, um die Einsichtnahme durchzuführen.

Wir empfehlen Ihnen eine Person des Vertrauens als Zeugen mitzunehmen. Dies sollte eine Person sein, die nicht selbst im Mietvertrag steht, also beispielsweise ein Nachbar oder Freund.

Was müssen Vermietende vorlegen?

Mietende dürfen alle Unterlagen sehen, die der Abrechnung zugrunde liegen. Dazu gehören unter anderem: Rechnungen, Lieferscheine, Ableseprotokolle, Wartungs-, Versicherungs- Hauswarts- und sonstige Verträge, Zahlungsbelege, Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer, Verträge mit Dritten, etc.

Allerdings sollte mitgeteilt werden, welche Belge genau eingesehen werden sollen. Dies kann auf einzelne Kostenpositionen beschränkt sein (z.B. Gartenpflege, Hausreinigung). Sollten wir als Mieterverein das Einsichtsrecht geltend gemacht haben, können Mitglieder dies dem Widerspruch entnehmen.

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de



Belegeinsicht bei Vermietenden oder der Hausverwaltung

Termin vereinbaren

In manchen Fällen bietet der Vermieter bereits selbst direkt Termine für eine Belegeinsicht an. Sie können dann einen passenden Termin bestätigen. Sollte kein Termin passen oder der Vermieter keinen Termin vorschlagen, schlagen Sie im Gegenzug einen Termin vor. Sinnvoll ist es mehrere Termine und längere Zeitfenster anzubieten. Terminvorschläge zur Belegeinsicht sollten schriftlich erfolgen, um später einen Nachweis zu haben.

Sollte der Vermieter auf Ihre Terminvorschläge nicht eingehen, sollten Sie sich rechtzeitig für einen Termin ankündigen. In diesem Fall empfiehlt es sich einen Zeugen mitzunehmen. Wird Ihnen dann die Einsichtnahme verweigert, besteht für Sie weiter an Zurückbehaltungsrecht an Nachforderungen.

Kopieren oder Fotografieren von Belegen

Ihnen steht das Recht zu, von allen wichtigen Belegen vor Ort Kopien zu fertigen oder diese zu fotografieren bzw. einzuscannen. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet einen Kopierer oder Scanner zur Verfügung zu stellen. Die Prüfung der Belege können Sie zu Hause oder in Rücksprache mit der Rechtsberatung durchführen. Sie dürfen sich auf eine weitere Beratung durch den Mieterverein berufen.

Manche Vermieter verweigern Kopien mit Blick auf den Datenschutz. Dies gilt insbesondere für Hausmeisterverträge oder Verbrauchsdaten anderer Mieter. Für Ihre Prüfung dürfen Sie allerdings Kopien anfertigen. Die Unterlagen dürfen selbstverständlich nicht weiterverbreitet und nur für die Prüfung verwendet werden.

Wird Ihnen die Anfertigung von Fotografien verweigert, kann dies als Verweigerung der Belegeinsicht gewertet werden.

Wenn Ihnen ein Kopiergerät zur Verfügung gestellt wird, müssen Sie die Kopien bezahlen, in Höhe des für Kopien üblichen Preises. Wenn Sie fotografieren (Smartphone, Digitalkamera) achten Sie darauf, dass die Beleuchtung und Schärfe ausreichen, um hinterher prüffähige Fotos zu erhalten. Auf dem Smartphone bietet sich vorab die Installation kostenfreier Scan-Apps an, um bessere Ergebnisse und direkt pdf Dateien erstellen zu können.

Vorlage der Belege

Sie haben das Recht, dass Ihnen die Belege geordnet zur Verfügung gestellt werden, d.h. nach Kostenarten sortiert. Es muss also ohne Hilfe verständlich sein, welche Rechnungen und Verträge zu welchen Kostenpositionen der Abrechnung gehören. Sofern Sie ein großes Durcheinander feststellen, notieren Sie sich dies bitte. Wenn Sie Fragen haben, können Sie Ihren Vermieter danach fragen. Wird Ihnen eine Rückfrage verweigert, notieren Sie dies bitte.

Notieren Sie ebenfalls, wenn die Belege nicht vollständig sind. In diesem Fall müssen Sie für die fehlenden Unterlagen keinen zweiten Einsichtstermin wahrnehmen. Sie können dann verlangen, dass fehlende Unterlagen geschickt werden.

Digitale Belege

Vermieter können die Belege auch digital auf einem Computer oder Tablet zur Verfügung stellen. Es gelten hierbei dieselben Regeln wie bei ausgedruckten Belegen. Die digitalen Belege müssen geordnet bzw. sortiert präsentiert werden, beispielsweise durch klare Dateinamen oder entsprechend benannte Unterordner. Wenn dies nicht der Fall ist, müssen Vermieter auf Nachfrage die entsprechenden Dateien selbst herausuchen und zur Verfügung stellen.

Die Dateien müssen auf dem Bildschirm gut lesbar sein. Auch das Fotografieren des Bildschirms darf nicht durch Lichteinfall, Beleuchtung, etc. behindert werden. Sollte beispielsweise die Beleuchtung des Bildschirms zu schwach sein oder der Bildschirm so stark reflektieren, dass keine lesbaren Bilder gemacht werden können, ist eine Belegeinsicht nicht ordnungsgemäß erfolgt

Keine Zusage / Keine Unterschrift

Es kommt vor, dass Sie Bescheinigen sollen, dass Ihnen alle Belege vorgelegt wurden. Hierzu sind Sie nicht verpflichtet. Insbesondere sollten Sie nichts unterschreiben, bevor Ihnen die Belege vorgelegt wurden. Sollten dann Rechnungen fehlen, haben Sie bereits die vollständige Belegeinsicht quittiert.

In keinem Fall sollten Sie in irgendeiner Form bestätigen, dass nun die Belegeinsicht abgeschlossen und alles geklärt sei. Manche Vermieter verwenden Sätze wie „Jetzt haben Sie ja gesehen, dass alle korrekt ist.“ Verweisen Sie im Zweifel darauf, dass Sie die Belege jetzt prüfen und mit uns Rücksprache halten werden.

Nach der Belegeinsicht

Nach der Belegeinsicht können Sie selbst schon einmal prüfen, ob alle Kostenpositionen belegt wurden oder ob es Ungereimtheiten gibt. Im Anschluss übersenden Sie die Belegkopien ausgedruckt oder in digitaler Form an die Rechtsberatung des Mietervereins. Nach der Prüfung werden wir mit Ihnen Kontakt aufnehmen, um die Prüfungsergebnisse zu besprechen.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!