

**Handreichung zum Thema „Einsicht in die Unterlagen zur Nebenkostenabrechnung“ – kurze Erläuterung des rechtlichen Hintergrundes**

Folgende zwei Fragen haben uns, in der einen oder anderen Art, im Vorfeld zu dieser Veranstaltung immer wieder erreicht. Wir haben hierzu mit Hilfe von Frau Bochmann, unserer im Rahmen der Mietrechtssprechstunde beratend tätigen Mietrechtsanwältin, eine kurze Handreichung erstellt. Alle weiteren Fragen, die Sie mitbringen bzw. die sich im Laufe des heutigen Abends ergeben, werden wir im Nachgang beantworten und in einem Dossier zusammenstellen.

Ergänzend dazu wird Frau Bochmann am **Montag, den 12. März um 18 Uhr** im Bürgerbüro in der Naugarder Str. 43 eine **Extra-Sprechstunde zum Thema Deutsche Wohnen** abhalten. Um Anmeldung wird gebeten unter: [julia.holtz@clara-west.de](mailto:julia.holtz@clara-west.de)

Fragen zur Nebenkostenabrechnung:

**1. Auf welcher Rechtsgrundlage/Paragrafen können sich Mieter beziehen, um eine faire Einsicht in die Unterlagen (z.B. Handwerkerrechnungen, Rechnungen der Baufirmen etc. pro Haushalt/Block) zu ihrer Nebenkostenabrechnung zu erhalten?**

**2. Wie können Mieter sich wehren, wenn die DW diesem Recht nicht nachkommt und/oder durch bürokratische oder verwaltungstechnische Hürden unnötig erschwert?**

Rechtsgrundlagen des Belegeinsichtsrechts:

- Ein umfassendes Auskunfts- und Einsichtsrecht für den Mieter preisgebundenen Wohnraums folgt aus **§ 8 Abs. 4 WoBindG, 29 Abs. 1 NMV**.
- **§ 29 Abs. 2 NMV** bestimmt, dass der Mieter „an Stelle“ der Einsicht auch Ablichtungen der Belege verlangen könne, so dass dem Mieter ein Wahlrecht eingeräumt ist

### Originale oder Kopien?

Der Vermieter ist nach allgemeiner Ansicht verpflichtet, dem Mieter im Original (vgl. OLG Düsseldorf in WuM 2003, 411) sämtliche Rechnungen und sonstigen Belege vorzulegen.

Hat der Vermieter die Belege nur gescannt, um mit den gespeicherten Daten leichter arbeiten zu können, die Originale aber nach wie vor zur Hand, erscheint dies problematisch. Der Mieter erhält beim Ausdruck nur die Daten, wie sie im Computer gespeichert sind; ob sie mit den Originalen übereinstimmen, insbesondere ob es nicht durch Softwarefehler zu Veränderungen gekommen ist, wird nicht erkennbar. Es erscheint daher eher angebracht, dem Mieter das Recht zur Einsicht in derartigen Fällen nicht generell abzuschneiden, sondern den Vermieter für verpflichtet zu halten, dem Mieter die Ausdrücke auszuhändigen, damit er sie in Ruhe überprüfen kann, ihm aber bei Zweifeln weiterhin Einsicht in die Originale zu gestatten.

Eine Ausnahme greift ein, wenn der Vermieter ohnehin ein papierloses Büro führt und dadurch, dass die Anforderungen der Finanzverwaltung („Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form) erfüllt werden, größte Datensicherheit zu erwarten ist. Dann dürfen bloße Kopien vorgelegt werden.

### Umfang der Einsicht:

- Der Vermieter hat nicht nur die zugrunde liegenden Rechnungen vorzulegen. Denn diese unterfüttern die Abrechnung - je nach Position - nur teilweise.
- Auch Verträge sind vorzulegen, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung notwendig ist
- Dasselbe gilt z. B. für die vom Vermieter selbst erstellten, als Umlageschlüssel zugrunde gelegten Flächenberechnungen.

- Datenschutzgesichtspunkte stehen nicht entgegen, auch soweit sich Daten auf andere Mietobjekte oder Mieter beziehen
- Das Fotografieren, Scannen oder kopieren der Belege mit eigenen Apparaten und Geräten ist ohne Erlaubnis des Vermieters möglich

### Drittbeteiligung?

Es empfiehlt sich, einen fachkundigen Zeugen mit zur Belegeinsicht zu nehmen, um eine Verkürzung des Einsichtsrechts beweisen zu können oder den Vermietervertreter hiervon gleich von vornherein abzuhalten. Denn der Mieter ist berechtigt, sich von einem kundigen Dritten begleiten zu lassen.

Der Mieter darf sein Recht auch komplett durch einen Dritten ausüben lassen.

### Belegpräsentation:

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Belege in geordneter Form zu präsentieren. Bei umfangreichen Abrechnungen sind die Belege zu den einzelnen Kostenarten bzw. Kostenblöcken zusammenzufassen und jeweils mit einem Deckblatt zu versehen, auf dem die Gesamtsumme gemäß der Abrechnung und die Einzelbeträge der Belege aufgeführt sind, damit dem Mieter eine zügige Kontrolle möglich ist. Für jeden Kostenansatz muss ein schriftlicher Beleg als Nachweis des Geschäftsvorgangs vorliegen. Gerade bei größeren Abrechnungseinheiten müssen die Belege in nachvollziehbarer Form zusammengestellt und dokumentiert sein.