

# FAQ ZUR BELEGEINSICHT

Antworten auf die 13 häufigsten Fragen zur Belegeinsicht

Die Verbraucherzentrale Brandenburg (VZB) rät Mieter:innen, denen Fehler oder Unregelmäßigkeiten in ihrer Betriebs- und Heizkostenabrechnung aufgefallen sind, zur Belegeinsicht. Hier erfahren sie, was damit gemeint ist und worauf sie achten sollten.

## WARUM RÄT DIE VZB ZU EINER BELEGEINSICHT?

Eine Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung ohne Belege kann zwar grobe formelle Fehler oder eine nicht plausible Höhe der Kosten aufzeigen. Darüber, ob die Höhe der Kosten zulässig und begründet ist, können allerdings nur die zugrundeliegenden Belege Auskunft geben. Außerdem verlangt die Rechtsprechung, dass Einwendungen gegen eine Abrechnung konkret zu begründen sind. Daraus folgt, dass Verbraucher:innen konkrete Einwendungen grundsätzlich erst nach vorheriger Einsicht in die Belege erheben können. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Verbraucher:innen in einem späteren Prozess alle Umstände vollständig und wahrheitsgemäß vortragen und durch Vorlage des konkreten Beleges beweisen müssen. Es genügt nicht zu behaupten, die Kosten seien nicht entstanden oder zu hoch.

## SOLLTEN VERBRAUCHER:INNEN ALLE BELEGE ALLER KOSTENPOSITIONEN EINSEHEN?

Das ist in der Regel nicht geboten. Die VZB rät dazu, nur die Belege von auffälligen Kostenpositionen einzusehen.

## IST ES RATSAM, DIE BELEGE IM ORIGINAL EINZUSEHEN ODER SIND KOPPIEN AUSREICHEND?

Mieter:innen einer Sozialbauwohnung können statt einer Belegeinsicht die Zusendung von Kopien verlangen. Das gilt nicht im preisfreien Wohnungsbau. Hier haben Mieter:innen nur einen Anspruch auf eine Belegeinsicht. Nur wenn eine Belegeinsicht wegen einer zu großen Entfernung unzumutbar ist, können sie die Zusendung von Kopien verlangen. Die Kosten der Fotokopien sind mieterseits zu tragen. Die VZB rät dazu, der:dem Vermieter:in das Verlangen nach Belegeinsicht immer schriftlich mitzuteilen. Manchmal erhalten Mieter:innen die Belege als Kopie per E-Mail – einen Anspruch haben sie darauf nicht.

## DÜRFEN MIETER:INNEN DIE BELEGE FOTOGRAFIEREN?

Mieter:innen dürfen Notizen und Abschriften von den vorgelegten Belegen für sich fertigen. Belege dürfen sie mit eigenen Gerätschaften fotografieren, zum Beispiel mittels Handscanner oder (Handy-)Kamera.

## WER KANN DIE BELEGEINSICHT VORNEHMEN?

Mieter:innen können die Belegeinsicht selbst vornehmen oder eine andere Person des Vertrauens damit bevollmächtigen. Bevollmächtigte nehmen dann die Originalvollmacht zum Termin mit.

## **KANN DIE BELEGEINSICHT IN BEGLEITUNG EINER PERSON ERFOLGEN?**

Ja, die Belegeinsicht kann in Begleitung einer Person des Vertrauens erfolgen. Es ist sinnvoll, eine Stütze in dieser Situation zu haben. Außerdem kann die begleitende Person in einem späteren Prozess als Zeuge auftreten, zum Beispiel im Falle einer Verweigerung der Vorlage von Belegen oder ungeordneter Belege. Die begleitende Person sollte namentlich und mit Funktion vorgestellt werden. Sie sollte während oder spätestens im Anschluss der Belegeinsicht ein Protokoll über Auffälligkeiten anfertigen.

## **WAS GEHÖRT ALLES ZU DEN BELEGEN?**

Die Einsichtnahme erstreckt sich insbesondere auf Rechnungen, Lieferscheine, Arbeits- und Stundennachweise, Wartungs- und (Hauswart-) Dienstverträge, Arbeitsverträge von angestellten Personen, Versicherungspolicen, Ablese- und Zwischenableseprotokolle aller Nutzer:innen der Abrechnungseinheit, Datenblätter der Heizkörper, den Einheitswert-, Grundsteuer- und den Grundsteuermessbescheid sowie Trink- und Schmutzwasserbescheid. Die Belege sind geordnet mit einem Vorblatt vorzulegen. Die Einsichtnahme erstreckt sich auch auf zugrundeliegende Zahlungsnachweise.

## **DÜRFEN VERMIETER:INNEN ODER VERWALTUNGEN DIE BELEGEINSICHT WEGEN DATENSCHUTZES VERWEIGERN?**

Nein, denn die Weitergabe von Daten an Dritte ist zulässig, wenn sie der Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung dient. Vermieter:innen sind als Abrechnende dazu verpflichtet, Einsicht in die zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Schwärzungen in Belegen sind lediglich statthaft, wenn es um persönliche Daten geht, die für die Abrechnung keine Bedeutung haben, zum Beispiel Geburtsdatum und Anschrift des Hausmeisters.

## **WANN LIEGT EINE VERWEIGERUNG DER BELEGEINSICHT VOR?**

Eine Verweigerung ist gegeben, wenn eine schriftliche Ablehnung vorliegt, Vermieter:innen auf ein Terminangebot trotz Anmahnung nicht reagieren, im Termin zur Belegeinsicht auf Nachfrage die Belege nicht vorlegen oder auf andere Weise die Belegeinsicht faktisch vereiteln. Die Verweigerung der Belegeinsicht haben Mieter:innen im Falle eines Prozesses zu beweisen. Liegt eine Verweigerung vor, sollten Betroffene der:dem Vermieter:in mitteilen, dass sie den Nachzahlungsbetrag für die verweigerten Belege erst bezahlen, wenn sie die Belege einsehen und prüfen konnten. Juristisch üben sie mit dieser Formulierung ein Zurückbehaltungsrecht aus.

## **WELCHE FOLGEN HAT EINE VERWEIGERTE BELEGEINSICHT?**

Mieter:innen können die verlangten Belege beim zuständigen Amtsgericht einklagen. Außerdem besteht ein Zurückbehaltungsrecht an der Nachforderung aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung, wenn eine entsprechende Mitteilung erfolgt ist.

## **BIS WANN IST DIE BELEGEINSICHT DURCHZUFÜHREN?**

Die VZB rät dazu, die Belegeinsicht schnellstmöglich durchzuführen. Denn das Abrechnungssaldo ist in der Regel sofort fällig, soweit nicht ein Zahlungsaufschub

vereinbart ist. Spätestens 30 Tage nach Fälligkeit tritt ohne weitere Mahnung Verzug ein. Diese Situation sollten Mieter:innen unbedingt vermeiden. Bis zur Prüfung der Belege können sie ein Zurückbehaltungsrecht am Nachforderungsbetrag im Umfang der Summe der betroffenen Kostenpositionen geltend machen.

### **GIBT ES BESONDERHEITEN BEI EINER VERMIETETEN EIGENTUMSWOHNUNG?**

In der Praxis befinden sich die Belege für die Abrechnung bei dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG-Verwalter) und nicht bei der Hausverwaltung. Vertragspartner haben einen Anspruch auf Einsicht in die Belege. Sie können auf eigene Kosten Ablichtungen anfertigen und Mieter:innen somit die Belegeinsicht gewähren. Andererseits können Vermieter:innen Anfragende darauf verweisen, dass diese die Belege beim WEG-Verwalter einsehen müssen.

### **WIE GEHT ES NACH DER BELEGEINSICHT WEITER?**

Die VZB rät dazu, die fotografierten oder kopierten Belege von einer fachkundigen Person prüfen zu lassen. Die Expert:innen der Verbraucherzentrale Brandenburg können dabei unterstützen.

### **BERATUNG DER VERBRAUCHERZENTRALE BRANDENBURG**

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin an unserem landesweiten Servicetelefon unter 0331 / 98 22 999 5 (Mo-Fr 9-18 Uhr) oder online unter: [www.verbraucherzentrale-brandenburg.de/terminbuchung](http://www.verbraucherzentrale-brandenburg.de/terminbuchung)

### **Kontakt**

*Verbraucherzentrale  
Brandenburg e.V.*

*Babelsberger Straße 12  
14473 Potsdam*

*info@vzb.de*