

Energie / Brand - Schallschutz

Neues Datenschutzgesetz – Abrechnungsunterlagen: Welche Rechte haben Eigentümer und Mieter bei der Einsicht, Frau Dr. Schumacher?

Jeder, der Einnahmen und Ausgaben von einem anderen verwalten lässt, kann von ihm Rechenschaft darüber verlangen und muss nicht darauf vertrauen, dass schon alles seine Ordnung hat. Mieter haben daher das Recht nach §259 BGB, die Abrechnungsunterlagen für die Betriebskosten beim Verwalter nachzuprüfen. Mehr noch: Hat ein Mieter Einwände gegen die Abrechnung, kann er sie in der Regel nur geltend machen, wenn er zuvor von seinem Recht Gebrauch gemacht hat, die Abrechnungsunterlagen einzusehen.



Dr. Julia B. Schumacher. Foto: Privat

Rechenschaft vor Datenschutz?

Viele Verwalter zögern allerdings, wenn es darum geht, einem Mieter die Ablesewerte aus der Heiz- und Wasserkostenabrechnung so zu offenbaren, dass dieser auch die Verbrauchswerte der anderen Mieter zu sehen bekommt – verständlicherweise. Denn das neue Datenschutzgesetz ahndet Verstöße gegen den Datenschutz mit bis zu 20 Mio. Euro. Die Verwalter fragen sich daher, ob sie mit der Weitergabe der Abrechnungsdaten anderer Mieter gegen Datenschutzverpflichtungen verstoßen.

Als Rechtsanwältin vertritt Frau Dr. Schumacher seitdem vorwiegend Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften, Energie- und Abrechnungsunternehmen. Schwerpunkte sind AGB-/ Vertragsrecht, Energierecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Werkvertragsrecht.
schumacher@ra-kues.de

Rechtlich abgesichert

Um es klar zu sagen: Das ist nicht der Fall. Der Verwalter muss dem Mieter auf dessen Wunsch alle Werte vorzeigen – dazu gehören auch die Ab-

rechnungen und Belege der anderen Mieter. Die Begründung liegt darin, dass die Heiz- und Wasserkostenabrechnung eine Verhältnisverteilung ist, bei welcher ein falscher Wert für eine Wohnung die gesamte Kostenverteilung beeinflusst: Werden einer Wohnung zu geringe Kosten zugerechnet, wird der Fehlbetrag, da alle Kosten verteilt werden, zwangsläufig von den anderen getragen. Ohne Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Mieter, so die Rechtsprechung, kann der Nutzer nicht prüfen, ob diese richtig addiert wurden oder ob sonstige Unregelmäßigkeiten vorliegen (so zuletzt LG Berlin, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2014, Seite 28).

Gleiches Recht auch unter Wohnungseigentümern

Dasselbe gilt auch für die Wohnungseigentümer untereinander. Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf die Einsicht der Abrechnungsunterlagen beim Verwalter. Dieses Recht schließt auch die Einsichtnahme in die Abrechnungen fremder Wohnungen ein (BGH NJW 2011, Seite 1137; OLG München, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2007, Seite 215). Die Grenze zieht hier nur das allgemeine Rechtsmissbrauchs- und Schikaneverbot, das es verbietet, eigene Rechte nur auszuüben, um anderen zu schaden. Das wäre etwa gegeben, wenn ein Eigentümer ohne trefflichen Grund mehrfach hintereinander Einsicht in dieselben Belege fordern würde.

Verwalter sind daher rechtlich abgesichert und sogar dazu verpflichtet, Mietern auf Wunsch auch die Ablesewerte anderer Mieter beziehungsweise Eigentümer mitzuteilen. Im Übrigen geht die Pflicht, Rechenschaft über abzurechnende Beträge zu geben, auch an anderer Stelle dem Datenschutz vor: Mieter oder Eigentümer können zum Beispiel auch den Dienstvertrag des Hauswarts einsehen, in dem dessen persönliche Daten wie z.B. Wohnort, Geburtsdatum und Höhe des Gehalts enthalten sind (so LG Berlin, Grundeigentum 2006, Seite 849).

Dr. Julia B. Schumacher



wowigolftour
2017

MEDIENPARTNER: **Wohnungswirtschaft heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

STATIONEN DER TOUR 2017:

- 12.05.2017** TURNIER NORDDEUTSCHLAND
- 16.06.2017** TURNIER BERLIN | BRANDENBURG
- 30.06.2017** TURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
- 14.07.2017** TURNIER NORDRHEIN-WESTFALEN
- 18.08.2017** TURNIER HESSEN | RHEINLAND-PFALZ
- 15.09.2017** TURNIER BAYERN
- 14.10.2017** TURNIER SACHSEN-THÜRINGEN | SIEGERTURNIER

ANMELDUNG &
WEITERE INFORMATIONEN UNTER:
WWW.WOWIGOLFTOUR.INFO

VERANSTALTER: PRESSECOMPANY GMBH

PREMIUM-SPONSOREN:



Dr. Adams Consulting

