This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Wed Apr 24 3:09:04 2024 / +0000 GMT

Betriebskostenabrechnung erneut unwirksam

Hausverwaltungen auf Abwärtskurs

Das Amtsgericht Spandau hat am 25.10.2011 in einem Rechtsstreit (Geschäftsnummer: 5 C 198/11) die Klage einer Hausverwaltung zurückgewiesen, weil sie eine unwirksame Betriebskostenabrechnung den Mietern zugeschickt hatte und nun auch noch die Kosten tragen muss.

Die Belegeinsicht und Prüfung unseres Vereins ergab erhebliche Mängel und Verwerfungen in der Abrechnung, so dass mit diesem Urteil zu rechnen war.

Die Gesamtentwicklung bei den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen zeigt deutlich, dass sich in diesen erhebliche Ungereimtheiten befinden und nicht nur die Kostenexplosion im Energiebereich zu überhöhten Abrechnungsergebnissen führen. Die Nichtbeachtung höchstrichterlicher Entscheidungen führt immer wieder zu unwirksamen Abrechnungsergebnissen. Hierbei ist anzumerken, dass der Schwerpunkt bei den Heizkostenabrechnungen liegt, u.a. das sogenannte Contracting, oder bei den Wasserkosten die Wasseruhren und darüber hinaus die Hausmeisterkosten, sowie unwirtschaftliche Vertragsgrundlagen in anderen Betriebskostenarten, wie z.B. Breitbandkabel oder Versicherungsverträge.

Fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen dürften allein in Berlin und Brandenburg mit erheblicher Dunkelziffer bei mehr als 500.000 liegen.

Bei richtiger öffentlicher Aufklärung über diese Zustände würden sich die Kosten für alle Mieter erheblich absenken lassen, denn die Vermieter müssten mittelfristig die Vertragsgrundlagen mit den Facility-Unternehmen stark verbessern und die Kostensenkung wäre für alle Mieter deutlich spürbar. Anhand von Beispielen, die immer wieder durch Nachprüfung belegbar wurden, kann schon jetzt festgestellt werden, dass bei einer Brutto-Warmmiete in der alle Nebenkosten enthalten sind, folgerichtig die Vermieter interessiert wären, diese Nebenkosten so gering wie möglich zu halten. Nicht weil sie urplötzlich besser abrechnen könnten, sondern weil sich ihre Gewinne maximieren würden.