This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Fri Apr 26 9:31:32 2024 / +0000 GMT

Heizkosten pro m²/Monat 2,28 ? bei GSW Mietern (Deutsche Wohnen)

fast **200 %** höher als der Berliner Mietspiegel, der von der Senatsverwaltung mit Zustimmung anderer Verbände herausgegeben wurde. Auch bei den kalten Betriebskosten liegt die GSW in den Abrechnungen deutlich über 2,20 ?, die im Mietspiegel mit einem Wert von 1,43 ? angegeben werden. Diese Werte entsprechen auch in etwa den Abrechnungsergebnissen 2012, die wir einer Prüfung unterzogen haben und wir können festhalten, dass einige Abrechnungspositionen unwirksam sein dürften, hier ist eine Gerichtsentscheidung abzuwarten. Wesentliche Punkte dürften die vertraglichen Grundlagen in einigen Abrechnungspositionen sein, in denen in gesamt Berlin über 60 000 Mieteinheiten erfasst sind. Auch die zulässige Gebäudeanzahl von Zusammenlegungen dürfte hier überschritten sein. Zu bemängeln ist auch, das willkürliche Zusammenlegen von Wirtschaftseinheiten und Abrechnungskreisen von völlig unterschiedlichen Gebäude und Nutzungsarten. Die Zusammenstellung der Abrechnung ist unübersichtlich und die Mieter haben keine Chance irgendeine Position nachzuvollziehen. Das **Wirtschaftlichkeitsgebot** ist in einigen Fällen nicht eingehalten worden, Steigerungen von über 50 % unterliegen auch der besonderen Darlegungslast. Insgesamt ist auch zu rügen, dass die Gesamtkosten nicht richtig dargestellt wurden, unter anderem in welcher Höhe umlagefähige Kosten vorab abgezogen worden sind. Auch nicht umlagefähige Kostenanteile sind anzugeben. Wir verweisen hierbei insbesondere auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Besondere Bedeutung findet die Tatsache, dass der abgerechnete Zeitraum bei den Heizkosten nicht das gesamte Abrechnungsjahr betrifft und somit auch hier möglicherweise eine formelle Unwirksamkeit gegeben sein dürfte. Nimmt man vergleichsweise die Zahlen eines Mieters aus der Abrechnung 2010, so betrugen da noch die Kosten 1.139,82 ? und 2013 nach Einbau neuer Heizkostenverteiler (digital, von außen Ablesung) sind die Kosten **astronomisch gestiegen auf 1.785,64 ?**. Bei diesen enormen Kosten kommen dann für den Mieter zusätzlich noch die Warmwasserkosten hinzu, sodass die Miete zu einer überdurchschnittlichen Belastung für den Verbraucher wird. Wie soll hier eine Mietpreisbremse funktionieren? Fehlerhafte Abrechnungen sind nicht nur in Berlin Tradition geworden, in Bestätigung des Zitates von Pamphilius Pfyffer: **?Tradition ist im Geschäft wertvoller als jede Neuerung.?**