This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Thu Nov 5 0:16:18 2026 / +0000 GMT

Betriebskosten durch Gericht für unwirksam erklärt

Zunächst einmal bleibt festzustellen, dass aus einer Klageforderung in Höhe von 3.297,09 Euro letztendlich ein Betrag von 908,46 Euro verblieben ist.

In dem Urteil des Amtsgerichts Spandau, am 28.09.2011 verkündet, die Klägerin war die TEMA Terrain Geschäftsführung GmbH & Co Staaken Fonds oHG, gegen Gewerbe- und Wohnungsmieter gleichzeitig, heißt es im 1. Punkt ?von der geringen Restforderung abgesehen wird die Klage abgewiesen?. Die Klägerin trägt 81 % der Kosten im Rechtstreit.

Bei den Entscheidungsgründen heißt es, die Klage hatte nur teilweise Erfolg. Unter anderem ergibt sich, dass die Klägerin keinen Anspruch auf die restlichen Betriebs- und Energiekosten in Höhe von 630,33 Euro hat.

Das Gericht weist darauf hin, dass eine Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachvollziehbar sein muss, die vorgelegte Abrechnung für das Jahr 2008 genügte diesen Anforderungen in keinster Weise. Das Gericht bezweifelte die Methode und den Rechenweg für einen Umlageschlüssel der einerseits 60.805 kWh betragen haben soll und andererseits 35.307,80 kWh, die herunter gebrochen wurden, auswies. Das Gericht bemängelte den mangelnden Aufschluss im Schriftsatz der Kläger von Mitte September. Aus den Unklarheiten ergibt sich keine Nachforderung für die Klägerin. Für die Betriebskostenabrechnung bemängelte das Gericht die Zusammenlegung von Gebäuden zu einer Wirtschaftseinheit, die nach billigem Ermessen nicht hätte getätigt werden dürfen. Das Gericht begründete dies mit zwei Urteilen und zwar vom BGH und dem Oberlandesgericht Koblenz. Das Gericht führt dann aus, im Hinblick auf die Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung für 2008, dass es auch keine Grundlage für die Anhebung der von der Beklagten zu leistenden Vorschüsse gibt.

Viele andere Hausverwaltungen und Eigentümer sind bisher mit einem blauen Auge davon gekommen und haben ihre in weiten Teilen unwirksamen Abrechnungen gegenüber einer verunsicherten Mieterschaft durchsetzen können. Auf Grund der Unwissenheit über die tatsächliche Abrechnungspraxis zahlen die Mieter Jahr für Jahr Millionen in die Töpfe der Eigentümer bzw. Vermietergesellschaften. Das diese Praxis seit Jahrzenten möglich ist, verdanken die Mieter ausschließlich denen, die seit langer Zeit schweigen, obwohl sie sich selbst legitimieren als mieterfreundliche Organisationen, die allerdings ihr Handwerk nicht verstehen.