

## Ungereimtheiten bei der Betriebskostenabrechnung der Bundesanstalt für

Nachdem die Wohnungsbestände am Kladower Damm jetzt kurzfristig veräußert wurden, bleibt ein fader Beigeschmack bei den erstellten Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2008, 2009 und 2010. Die von der Bundesanstalt eingereichte Klage auf Zahlung eines Nachzahlungsbetrages aus der Betriebskostenabrechnung hat das Spandauer Amtsgericht unter dem Aktenzeichen 13 C 368/10 abgewiesen und die Bundesanstalt trägt die Kosten des Rechtsstreits. In einem weiteren Teilurteil hat das Amtsgericht Spandau unter dem Aktenzeichen 6 C 427/10 die Klage in Höhe von 549,08 abgewiesen. In einem Schlussurteil heißt es dann, dass eine Teilforderung, aus welchen Gründen auch immer, an die Klägerin zu zahlen wäre und die Kosten des Rechtsstreits wurden der Klägerin zu zwei Drittel auferlegt. Die Berufung wurde nicht zugelassen, denn in jedem Fall wäre vor der Berufungsinstanz ein weiterer Erfolg für die Mieter durchaus drin gewesen. Insgesamt heißt es bei den Entscheidungsgründen, die Klage ist unbegründet, da die Abrechnung nach Ansicht des Richters gedanklich und rechnerisch nicht nachvollziehbar ist und dies entsprechend der BGH-Rechtsprechung NJW 2005, 219.

In einem jetzt anhängigen Verfahren hat Rechtsanwalt Marcel Eupen in einem 26-seitigen Schriftsatz dem Gericht unter Einbeziehung aller Betriebskostenpositionen mitgeteilt, dass er die gesamte Abrechnung für unwirksam hält und schreibt dann, dass die Klägerseite, also die BIMA, keinen Nachzahlungsanspruch in Höhe von 359,31 Euro hat und daher ist die Klage abweisungsreif.

Dem bisher Vorgetragenen steht entgegen, dass ein anderer in Berlin tätiger Mieterverein u.a. festgestellt hat, dass die Kosten nicht überhöht sind, dass die Abrechnung nicht zu beanstanden ist und keine erfolgsversprechenden Einwendungsmöglichkeiten bestehen. Unter Nennung des Gebäudekennwertes von 271,33 kWh/m<sup>2</sup>/a wird dem Mieter mitgeteilt, dass er keinen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf eine energetische Sanierung hat. Wörtlich heißt es dann: "müssen Ihnen daher den Ausgleich der verlangten Nachforderung empfehlen?", unter Hinweis, dass der Mieter die Originalbelege beim Vermieter einsehen kann.

Es handelt sich hierbei um einen Mieter, der in dem gleichen Abrechnungskreis wohnt wie die von uns zitierten Rechtsfälle. Zum Schluss heißt es noch, dass der Mieter für den Fall der Nichtzahlung und der Vorauszahlungserhöhung für das Folgejahr eine schuldhafte Vertragsverletzung begeht und dadurch die ordentliche Kündigung seines Mietverhältnisses riskiert. Zum Schluss des Schreibens heißt es dann wörtlich: "Wir können uns leicht vorstellen, dass diese Auskünfte nicht unbedingt Ihren Intensionen entsprechen?".

Wir als einziger gemeinnütziger Verein für Mieter- und Verbraucherschutz zeigen diese Irritationen deshalb auf, weil wir glauben, dass durch unsere Arbeit die überwiegend falschen und unwirksamen Betriebskostenabrechnungen von Wohnungsgesellschaften und Vermietern nicht länger hingenommen werden können. Daher sind wir dazu übergegangen, die Belegeinsicht und Überprüfungen der Betriebskostenabrechnungen bei den Vermietern selbst vorzunehmen. Die daraus resultierenden Ergebnisse geben uns in weiten Teilen Recht und es ist erstaunlich, dass in Deutschland Millionen von falschen Abrechnungen seit Jahrzehnten hingenommen werden.