

## Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in weiten Teilen fehlerhaft

**In Berlin dürfte die Schadenssumme für alle Mieter in die Millionen gehen, hiervon betroffen sind auch die Gewerbemieter**

Mit abenteuerlichen Abrechnungsmodalitäten gelingt es den Hausverwaltungen immer wieder, zu Gunsten der Eigentümer überhöhte Abrechnungen zu erstellen. Über abenteuerliche Positionen, wie Hundekotbe-seitigung oder Dachrinnenheizung, werden Kosten produziert, die ausschließlich dazu dienen, Vorteile vom Mieter abzurufen. Die Hausverwaltung H..... GmbH hat nach unserer Prüfung der Unterlagen in wesentli-chen Positionen nach unseren Vorschlägen entsprechende Abzüge vorgenommen, und zwar zwischen 15 % und 25 % der Kosten. Dies zeigt die Unzulänglichkeiten auf, die in den einzelnen Abrechnungspositionen enthalten sind. Es empfiehlt sich, z. B. Gebäudeversicherungsverträge (Rahmenvertrag) einer akribischen Prüfung zu unterziehen. Bei der Inhaltsprüfung von Hochdruckfeuerlöschern wird sogar angegeben, dass diese geöffnet werden und somit neues Löschmittel aufgefüllt wird. Entsprechend der Heizkostenverord-nung wurde ein 15 %iger Abzug vorgenommen. Die Positionen, bei denen Beanstandungen zu treffen wa-ren, und zwar quer durch alle Hausverwaltungen in Berlin und Brandenburg nehmen immer mehr zu und auch zukünftig ist mit einer Kostenexplosion zu rechnen. Dies begründet sich in steigenden Energie- und Versorgungskosten. In einem besonders gelagerten Fall in Brandenburg war eine Hausverwaltung bereit, einer Kulanzregelung zuzustimmen. Nach ihrem Vorschlag im Verhältnis 60/40 und nach einer weiteren Intervention von uns, aufgrund der desolaten Abrechnungslage, kam eine 50/50 Regelung zu Stande, die für den Mieter immer-hin für zwei Abrechnungsjahre eine Ersparnis von 503,-- ? bedeutete. Auch dieser exemplarische Fall be-weist unsere These, dass über 75 % aller Abrechnungen falsch sein dürften. Hierbei eingerechnet ist sehr oft die Unwirksamkeit von Abrechnungspositionen, die entweder mietvertraglich nicht vereinbart sind oder den maßgeblichen Bestimmungen z. B. der Betriebskostenverordnung entgegenstehen. Besonders drama-tisch ist es in dem Bereich der Gewerbemieter. Das resultiert teilweise aus den vertraglichen Vereinbarun-gen zwischen Vermieter und Gewerbetreibenden, die oft nicht den Mut finden, ihre Abrechnungen über-prüfen zu lassen, weil sie befürchten, eine vermierterseitige Kündigung zu erhalten. Gedroht wird damit sehr oft und einen gesetzlichen Kündigungsschutz für Gewerbetreibende gibt es leider nicht. Verdrehte Abrech-nungen führen zum Zitat von Mark Twain: **?Man muß die Tatsachen kennen, bevor man sie verdrehen kann.?**