

## Mieterhöhungsverlangen und fehlerhafte Betriebskostenabrechnungen

In vielen Fällen ist das Verlangen nach Mieterhöhungen entsprechend § 558 BGB, das auch zustimmungspflichtig für den Mieter ist, nicht gerechtfertigt. In Beauftragung durch einen Mieter haben wir - wie schon so oft - feststellen müssen, dass nach Prüfung der Wohnwertmerkmale, die sich aus dem Berliner Mietspiegel ergeben, eine Anhebung der Nettokaltmiete völlig ungerechtfertigt ist. Eine Immobilienverwaltung teilte uns in diesem Zusammenhang am 13. November 2013 mit, dass sie nach unserer Intervention und dem vorgelegten Bericht vorerst auf ein Mieterhöhungsverlangen verzichten. Dies ist auch ein Indiz dafür, dass tausende Mieter in Berlin völlig ungerechtfertigt und ungeprüft Mieterhöhungen aus Angst vor Wohnungsverlust akzeptieren und sich damit die Mietspirale weiter nach oben schrauben kann. Schon vor 20 Jahren hätten Verbände und Organisationen dafür Sorge tragen müssen, dass solch eine Fehlentwicklung erst gar nicht stattfinden kann. Die jetzige Wohnungspolitik der politisch Verantwortlichen ist nichts weiter als Flickschusterei und die Vermieter werden beginnen, Mietwohnungen in Eigentum umzuwandeln, um dann über entsprechende Wohngeldabrechnungen bei den neuen Eigentümern abzukassieren.

Eine andere Hausverwaltung P ..... hat nach Intervention bei einer Belegprüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnung durch unsere Prüfer einem Nachlass für mehrere Mieter von über 250,-- ? zugestimmt. Auch hier ein Beleg dafür, dass viele Vermieter und Hausverwaltungen die gesetzlichen Bestimmungen und Kriterien für eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht kennen oder grob dagegen verstoßen.

In der neusten Entwicklung haben wir darüber hinaus festzustellen, dass gerade im kleinen- und mittelständischen Bereich Gewerbemieter mit völlig überheblichen Kosten belastet werden, die sie nicht zu vertreten haben. Ein Beispiel: so konnte uns ein Mieter nachweisen, dass er für seine 100 m<sup>2</sup> große Wohnung und einem Zweipersonenhaushalt 2 m<sup>3</sup> Wasser berechnet bekommen hat. Die Wasserkosten wurden hier auf die Gewerbemieter im Haus umgelegt und dies ist kein Einzelfall. Nach Aussagen des Sachverständigen und Gutachters Herr Krohn sind 90 % aller Abrechnungen für Gewerbemieter fehlerhaft bzw. unwirksam. Wenn es keinen Vorsatz gibt und es ist ein Irrtum, so führt uns das wohlwollend zu dem Zitat von Georg Christoph Lichtenberg: **?Wir irren allesamt, nur jeder irrt anders.?**