This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Wed Jul 3 3:45:28 2024 / +0000 GMT

Nebenkostenabrechnungen nicht prüfbar

Die Auseinandersetzungen mit der Wohnungsgesellschaft Deutsche Wohnen nehmen immer bizarrere Formen an.

Der Streit geht um eine 80 m² große Wohnung, für die jeweils unfassbare Kosten und ebensolche Nachzahlungsbeträge gefordert werden. Für die Jahre 2015, 2016 und 2017 wurden nach Aussage der Deutschen Wohnen durch den Abrechnungsdienstleister ista Nachzahlungsbeträge ausgewiesen in Höhe von 3.001,- ?, 2.595,- ? und 2.550,- ?. Die Kosten lagen immer weit über 5.000,- ?. In den Widersprüchen haben wir immer grundsätzlich darauf hingewiesen. Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass bereits Klage eingereicht worden sei. Nach der letzten Abrechnung wurde die bisherige Gesamtmiete von 726,05 ? auf 982,16 ? angehoben. Für einen Altbau der 30er Jahre, der sich in einem jämmerlichen Zustand befindet, mehr als dreist.

Der Mietrückstand wurde im August 2018 auf 11.798,75 ? von der Deutschen Wohnen festgelegt. Mit Schreiben vom 1. Februar 2019 sind es jetzt noch 5.088,39 ?. Der verringerte Betrag ergibt sich aus der Tatsache, dass das Jobcenter großzügig die nicht anerkannte Schuld ausgeglichen hat ? unfassbar.
In einem Parallelfall in den baugleichen Häusern sind die Nachzahlungssummen bei etwa 1.600,- ?.

Die Belegeinsichten, die der Mieter bei seinem Vermieter durchführen darf, sind natürlich nur sinnvoll, wenn auch die Originalbelege eingesehen werden können. Diese Einsichtnahme verweigert seit einiger Zeit die Deutsche Wohnen und will lediglich irgendwelche Computerdaten an einem Bildschirm zur Verfügung stellen und das wiederum lässt Tür und Tor offen für unglaubliche Verzerrungen in der Darstellung der Kosten. Bei der zu beanstandenden Heizkostenabrechnung sind Übertragungsfehler durch Funkablesung nicht auszuschließen. In einem Urteil hat der BGH am 7. Februar 2018 zum Az.: VIII ZR 189/17 nach einem Urteil des Berufungsgerichtes explizit festgelegt, dass den Mietern die Originale vorgelegt werden müssen. Das Berufungsurteil wurde aufgehoben und der Senat hat selbst entschieden, die Anspruchsdurchsetzung scheiterte an dem Verweigerungsrecht die Belegeinsicht zu gewähren. Der Senat des BGH hat keine Veranlassung gesehen, eine Zurückweisung in der Sache an das Berufungsgericht zu gewähren.
Wir sind sehr gespannt, wie die nächsten Belegeinsichtstermine bei der Deutschen Wohnen ablaufen werden und berichten selbstverständlich darüber.
Erstaunlich ist vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, dass man im Internet zur Verwirrung der Mieter beiträgt, indem andere Verbände zum Nachteil der Mieter die Empfehlung ausgeben, mit einer Einsichtnahme durch digitale Unterlagen am Bildschirm oder gar mit Kopien zufrieden sein können.
Unser Verein hält weiterhin an den Originalunterlagen fest, weil nur die tatsächlich Aufschluss über die tatsächlichen Kosten Aufschluss geben können und den Grundlagen aus den Verträgen.
Die Erkenntnisse bei der Überprüfung einer Nebenkostenabrechnung führt oft zu verständnislosem Kopfschütteln, denn die Abrechnung wir von Maschinen erledigt, ohne jeglichen Verstand. Bei den Prüfern ist es ziemlich entgegengesetzt und führt zu dem Zitat von Thomas v. Aquin: ?Nichts ist im Verstand, was nicht zuvor in der Wahrnehmung wäre.?