

# Vonovia-Betriebskostenabrechnung: Update

Korrekturen und Erstattungen, aber keine vollständige Belegeinsicht trotz Urteilen/nach immer laufender Verfahren/Prüfung der Betriebskostenabrechnungen – wie ist der aktuelle Stand?

Im Juli 2020 informierten wir hier zum letzten Mal zum Thema Betriebskostenabrechnungen der Vonovia. Der Mieterverein Dresden und Umgebung machte damals darauf aufmerksam, dass Betriebskostenabrechnungen mit nicht vereinbarten Betriebskostenarten und die inakzeptable Verzögerung von Belegeinsichten Mietern in Dresden und Umgebung das Leben schwermachen.

Mehr oder weniger Wasser ist seitdem die Elbe hinunter von Dresden Richtung Hamburg geflossen und es kam Bewegung in die Angelegenheit. Hunderte Vonovia-Mieter wurden bei der Prüfung der Abrechnungen, den Widersprüchen und der Vorbereitung von Gerichtsverfahren juristisch durch den Mieterverein Dresden unterstützt. Nicht zuletzt durch den vermehrten Druck auch seitens der Mieterschaft der Vonovia konnten bereits erste Ergebnisse erzielt werden.

Seit 2019 konnten wir erfolgreich für Mitglieder und Mieter der Vonovia in einigen Fällen zunächst gerichtlich – und in letzter Zeit bereits außergerichtlich – durchsetzen, dass Stromkosten, die nicht nur Beleuchtungskosten beinhalten, korrigiert wurden und bis zu 50 Prozent der Kosten erstattet wurden. Im Einzelfall waren das für vier Jahre mehr als 500 Euro.

Erreicht wurde durch uns auch, dass Heizkostenabrechnungen, bei denen die Energiemenge für die Warmwassererwärmung entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nach einer Formel geschätzt und nicht mittels eines Wärmemengenzählers gemessen wurden, durch die Vonovia um 15 Prozent



Vonovia-Geschäftsstelle in Dresden

gekürzt wurden. Das Amts- und Landgericht Dresden bestätigten in mehreren Verfahren, ebenfalls gegen andere Vermieter, dieses Kürzungsrecht für Mieter. Auch hier betragen die Kürzungen für drei Jahre zum Teil mehr als 600 Euro.

Deutliche Gutschriften für die Mieter resultierten außerdem daraus, dass die Vonovia nun bereits außergerichtlich nicht umlagefähige sonstige Betriebskosten – nach Prüfungen und Widersprüchen durch unsere Rechtsberater – für die Mieter aus den Abrechnungen strich und Überzahlungen erstattete bzw. die Nachzahlungen reduzierte. In Einzelfällen ersparten sich Mieter nach Widersprüchen Kosten in Höhe von mehr als 80 Euro jährlich.

Immer wieder wiesen wir auf die Notwendigkeit hin, Betriebskostenabrechnungen sowie die Abrechnungsunterlagen zu den Betriebskostenabrechnungen zu prüfen. Denn nur so ist festzustellen, inwieweit die Abrechnungen ordnungsgemäß erstellt und eingestellte Kosten nachge-

wiesen werden. Das ist wichtig, weil gerade die Vonovia, trotz der vorgenannten Korrekturen, eben diese in vielen Fällen nicht automatisch für die Abrechnungen der Folgejahre umsetzt und die Abrechnungen von vornherein ändert und entsprechend der mietvertraglichen Vereinbarung erstellt.

Zwar wurden seitens der Vonovia in den letzten Jahren mehrere 10.000 Blatt Abrechnungsbelege vorgelegt, die Juristen des Mietervereins sind jedoch der Auffassung, dass damit nicht alle in die Abrechnungen eingestellten Kosten, insbesondere hinsichtlich der Hausmeister- oder Objektbetreuerkosten sowie weiterer Dienstleistungen wie Winterdienst, Außenanlagenpflege oder Hausreinigung, nachgewiesen werden. Die Vonovia wiederum meint, alle Kosten nachgewiesen zu haben.

Die Strategie des Mietervereins Dresden war und ist es, Ansprüche der Mieter auf Belegeinsicht gerichtlich durchzusetzen und von der Justiz die unterschiedlichen Rechtsansichten mit Urtei-

len klären zu lassen. In mehreren Gerichtsverfahren konnten so nun Entscheidungen errungen werden, die den Anspruch der Mieter auf Offenlegung aller Unterlagen und Verträge bestätigen. Da es auch abweisende Urteile des Amtsgerichts Dresden gab, erwarten wir noch weitere klärende Entscheidungen des Landgerichts zugunsten unserer Mitglieder.

Vor dem Amtsgericht war unter anderem unser Mietervereinsmitglied und Sprecher des neu gegründeten Netzwerks Vonovia-Mieter Dresden, Dietmar Leuthold, erfolgreich. Im Rahmen der Vollstreckung dieses Urteils (Az. 143 C 4851/19) mussten die Rechtsanwälte der Vonovia gegenüber Herrn Leuthold einräumen:

„Um es noch einmal auf den Punkt zu bringen: Es gibt keinen Dienstleistungsvertrag, in dem die Vergütungsvereinbarung mit einzelnen Preisen für einzelne Leistungen enthalten ist. Es besteht damit eine tatsächliche und rechtliche Unmöglichkeit. Die Schuldnerin kann einen sol-

chen Vertrag, wie die Gegenseite ihn wünscht, schlichtweg nicht vorlegen.“

Die Mietrechtsexperten des Mietervereins sind aus diesem Grund weiterhin davon überzeugt, dass in Dresden Kürzungen bei der Position Hauswart/Objektbetreuer möglich und geboten sind.

In mehr als 1.000 Fällen laufen beim Mieterverein Widersprüche, die Abrechnungen ab 2016 betreffen, und es wurde nun die Vonovia zur Kürzung der Kosten aufgefordert. Diese Kürzung wurde im April von der Vonovia abgelehnt.

Wegen der drohenden Verjährung der Mieteransprüche aus der Betriebskostenabrechnung 2016/2017 am 31. Dezember 2021 fanden daher im Mai Gespräche mit den betroffenen Mitgliedern im Mieterverein statt. Die Verjährung, d.h. die Verunmöglichung, berechnete Ansprüche gerichtlich durchzusetzen, kann verhindert werden, wenn bei dem zuständigen Gericht die Ansprüche z.B. durch einen Mahnbe-

scheid oder eine Klage bis spätestens 31. Dezember 2021 geltend gemacht werden.

Das Amtsgericht Dresden bestätigte mit seiner Entscheidung vom 28. Januar 2021 (Az. 142 C 3017/20) die Rechtsauffassung des Mietervereins, dass ein Vermieter grundsätzlich keinen Gewinn aus Betriebskosten generieren darf. Viele Dienstleistungen werden in der Regel durch Tochterfirmen wie der Vonovia Wohnumfeld GmbH abgerechnet, die einerseits eng mit dem Mutterkonzern, der Vonovia SE, verflochten sind. Die tatsächliche Arbeit erbringen jedoch andererseits auch andere Firmen – Subunternehmen. Das Gericht gestand den Mietern deshalb den Anspruch auf Belegeinsicht auch in

- die arbeitsvertraglichen Grundlagen für die Vergütung des Hauswarts/Objektbetreuer sowie die Aufstellungen aller Leistungen, die in Rechnungen von Dienstleistern abgerechnet werden,

- den Nachweis der Arbeitge-

beranteile bezogen auf diese Abrechnungen sowie

- den Nachweis der Gemeinkosten bezogen auf die Dienstleister und

- einen eventuellen Gewinnabführungsvertrag zwischen den Tochterfirmen der Vonovia und dem Mutterkonzern zu.

Dieses Urteil ist rechtskräftig und muss nunmehr durch die Mieter vollstreckt werden. Abzuwarten bleibt, wie sich die Vonovia zu diesem Anspruch im Vollstreckungsverfahren positioniert.

Am 18. März 2021 bestätigte dann in einem ersten Urteil auch das Landgericht Dresden (Az. 4 S 271/20) diesen Anspruch auf Belegeinsicht in alle Verträge, Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für das von der Tochtergesellschaft Vonovia Wohnumfeld GmbH beauftragte Subunternehmen für die Betriebskostenabrechnung 2016/2017.

Begründet wurde dies auch damit, dass die Vonovia im Gerichtsverfahren nicht ausdrücklich ausgeschlossen hat, dass nicht nur die tatsächlichen Kos-

ten der Hausreinigung des Subunternehmens auf die Mieter umgelegt werden, sondern möglicherweise auch Gewinne, die durch die Tochterfirma erwirtschaftet werden. In einem weiteren Urteil vom 31. März 2021 (Az. 4 S 286/20) bekräftigte das Landgericht Dresden diese Rechtsauffassung nochmals.

Gegen diese Urteile wurde die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Die Vonovia hat Revision eingelegt, so dass beide Urteile nicht rechtskräftig sind.

Für alle Mieter gilt weiterhin nach dem Erhalt einer Betriebskostenabrechnung: prüfen, prüfen und nochmals prüfen. Orientierungshilfe für die Plausibilität und Wirtschaftlichkeit bietet der Betriebskostenspiegel. Dieser wird vom Deutschen Mieterbund jährlich herausgegeben. Im Januar 2021 erschien der aktualisierte Spiegel mit Daten des Abrechnungsjahres 2018. Der Mieterverein übernimmt die Prüfung von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für Mieter im Rahmen einer Mitgliedschaft. ■

## Unrichtige Betriebs- oder Heizkostenabrechnung? Rechtzeitig reklamieren!

■ Spätestens zwölf Monate nach Erhalt der Betriebskostenabrechnung muss ein Mieter Fehler und Unrichtigkeiten in seiner Abrechnung reklamieren. Mietereinwendungen sind nach Ablauf der Jahresfrist ausgeschlossen – egal, wie falsch und fehlerhaft die Abrechnung ist, oder auch, wie oft der Mieter bei früheren Abrechnungen diesen Fehler schon reklamieren hat.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte der Vermieter 700 Euro Vorauszahlungen des Mieters nicht berücksichtigt und außerdem Kosten für Instandhaltung und Verwaltung abgerechnet. Der Mieter rügte diese Fehler nach 22 Mona-

ten. Zu spät, wie die Karlsruher Richter entschieden (BGH VIII ZR 209/15).

Trotz dieser gravierenden Fehler sei die Abrechnung des Vermieters formell ordnungsgemäß. Die inhaltlichen Fehler hätte der Mieter innerhalb der Zwölfmonatsfrist reklamieren müssen. Das gelte sowohl für die zu Unrecht nicht berücksichtigten Vorauszahlungen als auch für die Kostenpositionen Instandhaltung und Verwaltung, die nach dem Gesetz gar nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Nur so könne innerhalb absehbarer Zeit Klarheit über die Betriebskostenabrechnung erzielt werden, könne die mit dem Gesetz beabsichtigte Befriedungsfunktion eintreten.

Der Bundesgerichtshof hatte bereits früher entschieden, dass die Zwölfmonatsfrist auch gilt, wenn Mieter in den Vorjahren den immer gleichen Fehler des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung regelmäßig – erfolgreich – reklamieren hatten. Hier ging es um die Position Grundsteuer, die der Mieter laut Mietvertrag nicht zahlen musste, der Vermieter aber Jahr für Jahr trotzdem abrechnete. Weil der Mieter einmal vergessen hatte, innerhalb der Zwölfmonatsfrist zu reklamieren, musste er für dieses Jahr Grundsteuer zahlen (BGH VIII ZR 185/09). Die Rechtsberater des

Mietervereins stehen Ihnen jederzeit bei der Prüfung Ihrer Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung zur Seite. Bitte übersenden Sie rechtzeitig zum Beratungstermin folgende Unterlagen:

- Mietvertrag,
- aktuelle Betriebskostenabrechnung
- sowie die Betriebskostenabrechnung vom Vorjahr (soweit vorliegend).

Bitte überprüfen Sie bereits vorab die Richtigkeit der eingestellten Ablesewerte und den Betrag der Betriebskostenvorauszahlungen. ■