

Intransparente Betriebskosten bei VIVAWEST

Viele Mieter kennen das Problem. Die Betriebskostenabrechnung ist ohne rechtliche Hilfe kaum nachzuvollziehen, der Katalog der abgerechneten Kosten wird immer länger. Wohnungsbaukonzerne wälzen immer mehr Kosten auf die Mieter ab. So auch bei der VIVAWEST im Ruhrgebiet.

„Uns ist in den letzten Jahren zunehmend aufgefallen, dass große Wohnungsunternehmen immer weitere Betriebskostenpositionen entdecken, die dann auch abgerechnet werden. Damit diese umlagefähig sein sollen, werden in den vorgedruckten Mietverträgen zum Teil seitenweise Auflistungen aufgeführt, die alle Eventualitäten abdecken sollen und vermeintlich umlagefähige Tätigkeiten enthalten, die nicht mehr nachvollziehbar sind“, so Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e.V.

Diese Praxis hat nicht nur zur Folge, dass es für den Mieter schwierig bis unmöglich ist, bei Abschluss des Mietvertrages zu überblicken, mit welchen Betriebskosten er zu rechnen hat. Dies führt auch dazu, dass immer mehr der Eindruck entsteht, dass große Wohnungsunternehmen die Betriebskostenabrechnungen nutzen, um neben den Mieteinnahmen auch noch Gewinne mit der Abrechnung von Betriebskosten zu erzielen. Für den einzelnen Mieter erscheinen solche Kosten vergleichsweise gering. Da die Wohnungsunternehmen jedoch tausende von Wohnungen halten, sieht die Rechnung gleich anders aus.

Schon lange kritisiert der Mieterschutzbund e. V. die Umlage von Kosten für die sogenannte Baumwartung. Durch diese Baumwartung, so die Unternehmen, soll sichergestellt werden, dass mittels einer Sichtkontrolle mögliche Gefahren, die von den Bäumen ausgehen könnten, erkannt werden. Gleiches gilt für die Kontrolle von Flachdächern und ähnlichem. Natürlich hat der Mieterschutzbund e. V. nichts gegen eine regelmäßige Kontrolle einzuwenden, die die Mieter vor möglichen Gefahren schützt. Nur ist dies als Vorbereitungsmaßnahme zur Durchführung von eventuellen Reparaturarbeiten die ureigenste Aufgabe des Vermieters selbst und auf seine Kosten durchzuführen. Zudem werden diese Arbeiten häufig durch den Vermieter selbst oder durch Tochterunternehmen des Vermieters durchgeführt. Der Vermieter kann also die Höhe der Kosten selbst kalkulieren und verdient insoweit auch durch die Abrechnung solcher Kosten.

Aktuell lag dem Mieterschutzbund e. V. eine Betriebskostenabrechnung der VIVAWEST Wohnen GmbH vor, in der unter den „sonstigen Betriebskosten“ Kosten für die „Verkehrssicherung“ abgerechnet wurden. „Diese Kosten waren weder für den Mieter noch für uns nachvollziehbar“, erläutert Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Im Mietvertrag war die Umlage der Kosten für eine Verkehrssicherheitsüberprüfung vereinbart, aber auch hier war nicht ersichtlich, was unter dieser Bezeichnung zu verstehen war.“

Der Mieterschutzbund e. V. kontrollierte die zugrundeliegenden Rechnungsbelege und stellte fest, dass hier die Bezeichnung „Verkehrsfläche“ verwendet wurde. Nachvollziehbar waren die Kosten dadurch immer noch nicht. Der betroffene Mieter ließ die Betriebskostenabrechnung und den Passus des Mietvertrages mit Unterstützung des Mieterschutzbundes e. V. zunächst durch das Amtsgericht Herne und sodann durch das Landgericht Bochum kontrollieren. Aus Sicht des Mieterschutzbundes e. V. lag eindeutig ein Verstoß gegen das Transparenzgebot vor. Danach ist der Verwender eines Vertrages, in dem sich vorformulierte Klauseln befinden, verpflichtet, diese Klauseln möglichst verständlich und transparent zu gestalten. Das Landgericht Bochum entschied im Rahmen eines Anerkenntnisurteils zugunsten des Mieters. Die vorsitzende Richterin wies explizit darauf hin, dass die Kosten für die „Verkehrsflächen“ allenfalls unter die im Mietvertrag aufgeführten „Kosten der Verkehrssicherheitsüberprüfung“ fallen könnten, diese Regelung aber nicht dem Transparenzgebot entspricht. Nachdem diese Haltung des Landgerichts Bochum in der mündlichen Verhandlung dargelegt wurde, erfolgte durch die Prozessvertreter der VIVAWEST Wohnen GmbH in kürzester Zeit ein sogenanntes Anerkenntnis, vermutlich um ein entsprechend begründetes Urteil des Landgerichts Bochum zu vermeiden.

Zwar betraf dieses Urteil nur ein einziges Mietverhältnis, da aber VIVAWEST bei fast allen 130.000 konzerneigenen Wohnungen solche Kosten abrechnet, hat das Urteil natürlich auch Auswirkungen für zukünftige Abrechnungen. Dieses Urteil bestärkt die Rechtsauffassung und die Arbeit des Mieterschutzbund e. V. und ist als wichtiger Teilerfolg für alle Mieter zu verstehen. Der Mieterschutzbund e. V. wird auch weiterhin die Betriebskostenabrechnungen sehr sorgfältig überprüfen und auf nicht nachvollziehbare und intransparente Kosten aufmerksam machen.

4.700 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat ca. 44.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Herne und Wuppertal.