

**Mieterschutzbund fordert bessere Überprüfbarkeit der Betriebskostenabrechnungen**

*Viele Mieter bemerken über die letzten Jahre, dass ihre Betriebskosten steigen und steigen. Sie stellen fest, dass nach einem Verkauf des Hauses die Nebenkosten schier explodieren. Zunehmend stellt der Mieterschutzbund e.V. fest, dass in solchen Fällen große Wohnungsgesellschaften, beispielsweise die Vonovia, der Vermieter ist.*

Die Kontrolle der Betriebskostenabrechnung stellt eine Hauptaufgabe der Rechtsberatung bei der täglichen Arbeit des Mieterschutzbund e. V. dar. Seit einigen Jahr ist jedoch auffallend, dass die Überprüfbarkeit der Abrechnung immer schwieriger wird. Dies liegt zum einen daran, dass die Abrechnungen an sich immer intransparenter werden. Zum anderen wird die Arbeit zunehmend behindert. „Dies betrifft insbesondere große Wohnungsgesellschaften, wie zum Beispiel die Vonovia“ weiß Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. „Insbesondere die Kosten für Hausmeisterdienste, Winterdienste oder die Gartenpflege werden immer intransparenter.“

Im Rahmen der Überprüfung der Betriebskostenabrechnung ist es die Regel, dass die Mieter das ihnen zustehende Einsichtsrecht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Rechnungsbelege ausüben wollen. Häufig dauert es Wochen oder auch Monate, bis seitens der Wohnungsgesellschaft eine derartige Anfrage beantwortet wird. In der Regel erfolgt der freundliche Hinweis, dass das entsprechende Schreiben eingegangen sei und der Vorgang bearbeitet wird. Weitere Wochen des Wartens folgen. Erhält der zuständige Jurist dann die Unterlagen, sieht er sich mit einem riesigen Stapel an Computerausdrucken konfrontiert. Insbesondere bei Häusern, die zu mehreren Abrechnungs- und damit Wirtschaftseinheiten zusammengezogen werden, können dies leicht hunderte von Belegen werden.

Bei der Kontrolle der Belege lässt sich immer wieder feststellen, dass Tätigkeiten im Bereich der Hausmeisterdienste, der Gartenpflege und des Winterdienstes von Tochterfirmen der Wohnungsgesellschaft durchgeführt werden. Zusätzlich zur Vonovia Vermietungsgesellschaft existieren z. B. die Vonovia Kundenservice GmbH, die Vonovia Immobilienservice GmbH oder die Vonovia Wohnumfeldservice GmbH.

Die Rechnungen werden von der Tochterfirma ausgestellt und hausintern an die Wohnungsgesellschaft weitergereicht.

Die Kosten werden schlussendlich auf den Mieter umgelegt. „Bei einem derartigen Geschäftsmodell ist natürlich kein Anreiz für den Vermieter gegeben, die Betriebskosten möglichst gering und wirtschaftlich zu halten.“ gibt Claus O. Deese, Vorstand des Mieterschutzbund e. V. zu bedenken. „Vielmehr lässt sich hier ein Geschäftsmodell vermuten, mit dem große Wohnungsgesellschaften zusätzlich Gewinne erarbeiten.“

Zudem können viele Mieter in solchen Mietverhältnissen nicht die in Rechnung gestellten Tätigkeiten des Hausmeisters oder der Gartenpflege bestätigen. Manch einem ist noch nicht einmal bekannt, dass es einen Hausmeister vor Ort geben soll. Zunehmend werden Arbeiten, wie die Standsicherheit von Bäumen, getarnt als Baumkontrolle, oder die Überprüfung eines Spielplatzes als sonstige Betriebskosten abgerechnet, obwohl dies die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters betrifft und somit zu dessen ureigensten Aufgaben gehört. In manchen Verträgen ist die Liste der „sonstigen Betriebskosten“, die der Vermieter auf den Mieter umlegen möchte, länger, als die Liste der unstrittig umlegbaren Kosten, die die Betriebskostenverordnung vorsieht.

Diese Entwicklung erachtet der Mieterschutzbund e. V. für äußerst besorgniserregend. Er fordert, dass die Betriebskosten absolut transparent, überprüfbar und nachvollziehbar dem Mieter dargelegt werden müssen. Eine zusätzliche Gewinnerzielung durch den Vermieter verbietet sich hier. Nur so können sich Mieter sicher sein, durch ihre Betriebskostenabrechnung lediglich die tatsächlich angefallenen, wirtschaftlich und juristisch gerechtfertigten Kosten auszugleichen.

3.946 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

*Der Mieterschutzbund e.V. ([www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)) hat über 46.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbundes ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dorsten, Dortmund, Herne und Wuppertal.*