

Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.

Fetscherplatz 3, 01307 Dresden
Tel.: 0351-866450 Fax: 0351-8664511
E-Mail: mieterverein-dresden@mieterbund.de



Presseinformation

Dresden, 31.03.2021

Vonovia – Betriebskostenabrechnung: Update Korrekturen und Erstattungen aber keine vollständige Belegeinsicht trotz Urteilen; noch immer laufende Verfahren

Prüfung der Betriebskostenabrechnungen – wie ist der aktuelle Stand?

(mvd) 2017, 2018 und das letzte Mal im September 2019 fanden Pressegespräche zum Thema Betriebskostenabrechnungen der Vonovia statt. Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. machte damals darauf aufmerksam, dass Betriebskostenabrechnungen mit nicht vereinbarten Betriebskostenarten und die unakzeptable Verzögerung von Belegeinsichten Mietern in Dresden und Umgebung das Leben schwermachen.

Mehr oder weniger Wasser ist seitdem die Elbe von Dresden in 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 und Umgebung e.V. unterstützt. Nicht zuletzt durch den vermehrten Druck auch seitens der Mieterschaft der Vonovia konnten bereits erste Ergebnisse erzielt werden.

Seit dem letzten Gespräch konnte der Mieterverein 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 % der Kosten erstattet wurden. Im Einzelfall waren das für vier Jahre mehr als 500,00 €.

Erreicht wurde durch den Mieterverein auch, dass Heizkostenabrechnungen, bei denen die Energiemenge für die Warmwassererwärmung entgegen der Vorschriften der Heizkostenverordnung nach einer Formel geschätzt wurden und nicht mittels eines Wärmemengenzählers gemessen, durch die Vonovia um 15 % gekürzt wurden. Das Amts- und Landgericht Dresden bestätigten in mehreren Verfahren auch gegen andere Vermieter dieses Kürzungsrecht für Mieter. Auch hier betragen die Kürzungen für drei Jahre zum Teil mehr als 600,00 €.

Deutliche Gutschriften für die Mieter resultierten außerdem daraus, dass die Vonovia nun bereits außergerichtlich nicht umlagefähige sonstige Betriebskosten nach Prüfungen und Widersprüchen durch den Mieterverein, 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 80,00 €/jährlich.

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. wies immer wieder auf die Notwendigkeit hin, Betriebskostenabrechnungen sowie die Abrechnungsunterlagen zu den Betriebskostenabrechnungen zu prüfen. Nur so ist festzustellen, inwieweit die Abrechnungen ordnungsgemäß erstellt und eingestellte Kosten nachgewiesen werden, gerade weil die Vonovia, trotz der vorgenannten Korrekturen, diese in vielen Fällen nicht für die Abrechnungen der Folgejahre von vorneherein umsetzt.

Zwar wurden seitens der Vonovia in den letzten Jahren mehrere 10.000 Blatt Belege vorgelegt, der Mieterverein ist 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 meint, alle Kosten nachgewiesen zu haben.

Die Strategie des Mietervereins ist, die Ansprüche der Mieter auf Belegeinsicht gerichtlich durchzusetzen und von der Justiz die unterschiedlichen Rechtsansichten mit Urteilen klären zu lassen. In mehreren Gerichtsverfahren konnten so bereits 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 jetzt weitere klärende Entscheidungen des Landgerichts zu Gunsten unserer Mitglieder.

Vor dem Amtsgericht war unter anderem unser Mieterverein-Mitglied und Sprecher des neu gegründeten Netzwerks von Mieter der Vonovia in Dresden, Dietmar Leuthold, erfolgreich. Das Netzwerk Vonovia-Mieter Dresden unterstützt Mieter mit dem Austausch von Erfahrungen und Informationen. Im Rahmen der Vollstreckung dieses Urteils (Az. 143 C 4851/19) mussten die Rechtsanwälte der Vonovia nun 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 solchen Vertrag, wie die Gegenseite ihn wünscht, schlichtweg nicht vorlegen.“

Wir sind daher weiterhin überzeugt, dass in Dresden Kürzungen bei der Position Hauswart/Objektbetreuer möglich und geboten sind. In mehr als 1000 Fällen laufen beim Mieterverein Widersprüche die Abrechnungen ab 2016 betreffend und es wurde nun die Vonovia zur Kürzung der Kosten aufgefordert.

Das Amtsgericht Dresden bestätigte mit seiner Entscheidung vom 28.01.2021 im Verfahren Az. 142 C 3017/20 auch die Rechtsauffassung des Mietervereins, dass ein Vermieter grundsätzlich keinen Gewinn aus Betriebskosten generieren darf. Viele Dienstleistungen werden in der Regel durch Tochterfirmen, die eng mit dem Mutterkonzern verflochten sind, abgerechnet, die tatsächliche Arbeit erbringen jedoch 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 Arbeitgeberanteile 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 18.03.2021 bestätigte nun in einem ersten Urteil auch das Landgericht Dresden (Az. 4 S 271/20) diesen Anspruch auf Belegeinsicht in alle 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 Verfahren nicht ausdrücklich ausschloss, dass nicht nur die tatsächlichen Kosten der Hausreinigung des Subunternehmens auf die Mieter umgelegt werden, sondern möglicherweise Gewinne durch die Tochterfirma erwirtschaftet werden. Gegen diese Urteil wurde Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

Für alle Mieter gilt weiterhin nach dem Erhalt einer Betriebskostenabrechnung – prüfen, prüfen, 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.

+++

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. ist ein politisch und religiös unabhängiger Zusammenschluss von Bürgerinnen und Bürgern aus Dresden und Umgebung. Er vertritt die Interessen der Mieter und setzt sich für eine soziale Wohnungspolitik und ein sozial ausgewogenes Mietrecht ein.

Der Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. ist Mitglied im [Deutschen Mieterbund](#) und im [DMB Landesverband Sachsen](#).

+++

Tipp: Rechtsberatung zu mietrechtlichen Fragen erhalten Sie im Rahmen einer Mitgliedschaft beim Mieterverein Dresden und Umgebung e.V. (Jahresbeitrag 84,-€ inkl. Rechtsschutzversicherung)

Fetscherplatz 3, 01307 Dresden
Telefon: 0351-866450,
Email: info@mieterverein-dresden.de,
Öffnungszeiten: Mo-Do 8.00-19.00 und Fr 8.00-13.00

Nur für die Redaktion:

Ansprechpartner bei Rückfragen an den Mieterverein: Katrin Kroupová, Juristin, (0351-866 4517 oder kroupova@mieterverein-dresden.de)