

Erst prüfen, dann zahlen!

Wer die Belege anfordert, kann die Nebenkostenforderungen von Vonovia und LEG zurückbehalten. Oft auf Dauer.

Aufgrund der gestiegenen Gaspreise kommen auf alle VerbraucherInnen höhere Energiekosten zu. MieterInnen werden mit Betriebskostenabrechnungen konfrontiert, die häufig nicht nur hoch, sondern auch undurchsichtig und fehlerhaft sind. Die MieterInnen von Konzernen wie Vonovia und LEG sind von der Intransparenz besonders betroffen. Ihre Vermieter sind zugleich Gas- und Wärmeversorger an sich selber! Aber die MieterInnen sind nicht rechtlos. Kein/e sollte die Abrechnungen ungeprüft akzeptieren!

Als Vonovia- oder LEG-MieterIn haben Sie sich sicherlich schon über die hohen und undurchsichtigen Nebenkostenabrechnungen geärgert. Auch in diesem Herbst, in dem wir alle Angst vor der Kostenlawine haben, verlangen die Konzern Nachforderungen und erhöhte Vorauszahlungen, ohne tatsächliche Kostensteigerungen zu belegen. Das müssen die Mieter*innen nicht hinnehmen! Sie können den vollständigen Nachweis der Kosten verlangen. Solange die Vermieter nicht alles mit „echten“ Rechnungen, Zahlungsnachweisen und Verträgen belegen, haben Sie das Recht, die Nachforderungen, die Erhöhungen und auch laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten!

Die Abrechnungstricks der Vonovia

Wie viele Vonovia-Mieter*innen beobachtet haben, enthalten die Abrechnungen Positionen, die gar nicht angefallen sind. Zum Beispiel soll der (angebliche) Hauswart wöchentlich Einrichtungen kontrollieren, die es gar nicht gibt. Oder es werden Kosten für regelmäßige „Müll-Dienstleistungen“ abgerechnet, die noch nie gesehen wurden. Jahr für Jahr legen Mieter*innen Widerspruch ein, und trotzdem werden diese Scheinabrechnungen jedes Jahr wiederholt. Wesentlich mehr Geld verdient die Vonovia allerdings mit dem folgenden Trick: Für Gartenpflege, Wartungen, Geräte oder Energie lässt sie sich Rechnungen von ihren Tochterunternehmen schreiben, die über den tatsächlichen Kosten liegen. Mit den Nebenkostenabrechnungen sollen dann die Mieter*innen dafür zahlen. „Alles ganz legal“, sagt die Vonovia. „Es sind doch eigenständige Firmen. Deren Kosten müssen wir nicht offenlegen.“ Für das Vonovia-MieterInnen-Bündnis aber ist es eine illegale Masche. Schon aus dem Aktiengesetz ergibt sich, dass Tochterunternehmen dem Konzern zuzuordnen sind. In den Heizkostenabrechnungen der Vonovia beruhen oft nur die Schornsteinfegerkosten auf Rechnungen, die nicht von der Vonovia selbst stammen. Auch das Gas hat sie sicher günstiger bekommen als sie es mit der Mietpartei abrechnet. Wie viel es genau ist, wissen wir wegen der Geheimniskrämerei nicht.

Ist das noch LEGal?

Bei der LEG Immobilien SE, dem zweitgrößten Vermietungskonzern Deutschlands, ist es nicht besser. In den aktuellen Abrechnungen stark angehoben werden unter anderem die angeblichen Versicherungskosten. Der Verdacht liegt nahe, dass das an den zahlreichen Wasserrohrbrüchen, Dachschäden und Aufzugspannen liegt, die in den vernachlässigten Gebäuden der LEG auftreten. Viele LEG-Abrechnungen enthalten mietvertraglich nicht umlagefähige Positionen wie z.B. Rauchmelder. Es werden Kosten für Hauswarte verlangt, die noch nie gesehen wurden. Vor allem aber: In den Strom- und Heizkostenabrechnungen werden die MieterInnen mit Kosten belastet, für die der LEG-Konzern über seine Tochter „Energie Service Plus“ (ESP) Rechnungen an sich selbst ausstellt. Über diese Masche wälzt der Konzern Kosten für Messgeräte ab, die er an sich selbst "vermietet" hat. Auch hat die LEG etliche Heizungsanlagen auf ihre Tochter übertragen und rechnet mit den Mietern jetzt die Wärme ab, die in diesen Anlagen erzeugt wird. Mit einem intransparenten Gewinnanteil versteht sich!

So wehren wir uns erfolgreich gegen die Abzockerei

MieterInnen im ganzen Bundesgebiet wollen diese Geldmacherei zu ihren Lasten nicht mehr akzeptieren. Sie fordern transparente Abrechnungen und eine Rückerstattung der Extra-Gewinne, die sich die Konzerne in

den letzten Jahren wahrscheinlich erschlichen haben. Mit einem konsequenten, rechtlich abgesicherten Vorgehen kann jede/r Geld einbehalten und mithelfen, dass Vonovia, LEG & Co ihre wahren Kosten offenlegen müssen.

Dazu müssen Sie möglichst bald nach Erhalt der Abrechnung die Einsichtnahme in die vollständigen und prüffähigen Rechnungen, zugehörigen Verträge, Zahlungs- und Leistungsnachweise verlangen, die den Konzernen für die Abrechnungspositionen tatsächlich entstanden sind. Bei der Vonovia erhalten Sie daraufhin häufig Papierstapel oder Daten, die nicht vollständig sind. Lassen Sie sich davon nicht abschrecken! Beharren Sie auf dem vollständigen Beleg!

Hat der Mieter die Einsichtnahme in die Belege der Betriebskostenabrechnung gefordert, steht ihm nach BGH-Rechtsprechung zweifelsfrei ein Zurückbehaltungsrecht an Nachforderungen und Vorauszahlungen zu, bis die Belege eingesehen werden konnten. Nehmen Sie diese Prüft- und Zurückbehaltungsrechte am besten in der Gemeinschaft Ihrer Mieterorganisation oder Nachbarschaft wahr! Machen Sie mit bei unserer bundesweiten Vernetzung! So können Sie die Papierstapel gemeinsam durcharbeiten und schnell durchschauen.

Keine Abrechnung ist vollständig belegt!

Noch in keinem uns bekannten Fall hat die Vonovia oder die LEG die umgelegten Kosten vollständig belegt. Oft werden Rechnungskopien erst nach vielen Monaten oder Jahren vorgelegt. Zu einem erheblichen Teil handelt es sich dabei lediglich um konzerninterne Verrechnungsinformationen. In keinem uns bekannten Fall wurden die tatsächlichen Zahlungen der Rechnungsbeträge auf die Bankkonten der Auftragnehmer nachgewiesen. Stets werden allenfalls Ausdrücke konzerninterner Buchungsübersichten übersandt. Auch die Vorlage der für die Prüfung der Rechnungen erforderlichen Verträge wird verschleppt, erfolgt nur auszugsweise oder wird ganz verweigert. In etlichen Fällen haben wir in den Verträgen unwirksame Klauseln entdeckt, oder es fehlen klare Leistungs- und Preisbestimmungen. Auch die sogenannten "Leistungsnachweise" für Garten-, Reinigungs- oder Hauswarttätigkeiten sind selbstgestrickt. Die meisten der als "Belege" überlassenen Unterlagen stammen aus den Datenbanken der Konzerne. Die Daten sind oft fehlerhaft, werden aber auch nach Jahren der Kritik nicht korrigiert.

Nicht durch leere Drohungen abschrecken lassen!

All das macht die Abrechnungen und ihre Prüfung zu einem Ärgernis. Aber das Gute an der Sache ist: Belege, die nicht prüffähig sind, verpflichten auch nicht zur Zahlung. Der Vermieter ist für die Richtigkeit seiner Abrechnung beweispflichtig. Solange Vonovia, LEG & Co die tatsächlichen Kosten nicht offenlegen, können die konsequente MieterInnen Zahlungen zurückbehalten. In manchen Fällen haben MieterInnen so schon mehrere tausend Euro einbehalten.

Anstatt die Kosten nachzuweisen, versuchen die Konzerne den Mietern mit unbegründeten Zahlungserinnerungen Angst einzujagen. Die LEG hat in zahlreichen Fällen MieterInnen, die berechtigt Zahlungen zurückhielten, mit Anwalt, Kündigung und "Meldung beim Sozialamt" gedroht. All das sind rechtswidrige Drohgebärden ohne Substanz!

Wegen berechtigter Zurückbehaltungen kann man nicht gekündigt werden. Erst wenn der Vermieter die tatsächlichen Kosten belegt hat, muss man die Zurückbehaltungen nachzahlen. Mieter*innen sollten die einbehaltenen Beträge deshalb zurücklegen und bis zur Klärung nicht ausgeben.

Meist sind die Konzerne aber auch nach Jahren nicht bereit oder in der Lage, die tatsächlichen Kosten vollständig zu belegen. Dies kann dazu führen, dass die Forderungen anschließend verjähren (drei Jahre nach Abrechnungsfrist). In anderen Fällen machen die Konzerne Zugeständnisse oder bieten Vergleiche an, die für die Mieter jedenfalls günstiger sind als die ursprüngliche Abrechnung. Nur in den seltensten Fällen greifen die Konzerne nach rechtlich korrekten Anforderungen und Einwendungen auch zu Mahnbescheiden und Klagen. Trotzdem sollten Sie sich auch gegen dieses Risiko absichern und rechtzeitig eine Mietrechtsschutzversicherung abschließen.

Knut Unger