



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.

Geschäftsstelle:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 03/2014

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und
Verbraucherschutzbund e.V.
Pillnitzer Weg 35
13593 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

Paukenschlag: AMV hält Betriebs- und Heizkostenabrechnung der GSW Immobilien AG im Falkenhagener Feld für das Jahr 2012 in Teilen für formell unwirksam!

Nach Mitteilung des Pressesprechers des AMV Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e. V. hat dieser die Rechtsanwaltskanzlei Uwe Piper beauftragt, ein Kurzgutachten über die Rechtmäßigkeit der Betriebs- und Heizkostenabrechnung der GSW Immobilien AG aus Juni 2013 für die Abrechnungsperiode 2012 betreffend diverse Wohnungen im Falkenhagener Feld, insbesondere in der Westerwaldstraße, zu erstellen. Das nunmehr vorliegende Kurzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die streitgegenständliche Nebenkostenabrechnung in Teilen formell unwirksam sei, und zwar bei den Positionen Aufzug/Wartung, Ungezieferbekämpfung, Innenreinigung, Gartenpflege, Versicherungen sowie Heizkosten.

Die Abrechnung sei bei den kalten Betriebskosten bei den genannten Positionen rechnerisch nicht nachvollziehbar. Die GSW habe mit einer internen Buchungsliste gearbeitet und nach einem von ihr errechneten Aufteilungsschlüssel eine anteilige Umlage auf die jeweilige Wirtschaftseinheit und damit auf die jeweilige einzelne Wohnung vorgenommen, ohne das Zahlenwerk zu erläutern. Ohne Erläuterung könnten die Beträge nicht nachvollzogen werden mit der Folge der formellen Unwirksamkeit.

Bei den Heizkosten habe die Überprüfung ergeben, dass nur die Abrechnungseinheiten für den Zeitraum April bis Dezember in die Abrechnung aufgenommen worden seien und die Einheiten für Januar bis März fehlten, da die Wärmemessgeräte am 01.04. 2012 ausgetauscht worden seien. Damit fehle es an einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung. Die fehlerhaft ermittelten Heizkosten seien nicht geschuldet.

In wirtschaftlicher Hinsicht führe die teilweise unwirksame Abrechnung bei den überprüften Wohnungen zu dem Ergebnis, dass sich der ursprüngliche Nachzahlungsbetrag in ein Guthaben verwandelt habe. Bei einer Wohnung aus der Westerwaldstrasse sei ein Nachzahlungsbetrag von rund 100 € abgerechnet worden, der sich nunmehr in ein Guthaben von über 1100 € verwandelt habe.

Da bei einer formellen Unwirksamkeit die gesetzliche Jahresfrist zur Erhebung von Einwendungen nicht gilt, können Mieter auch jetzt noch Rückforderungsansprüche geltend machen.

Die Vereinsjuristen des AMV empfehlen eindringlich die rechtliche Überprüfung der maßgeblichen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2012!

Berlin, den 28.11. 2014

Marcel Eupen, Pressesprecher