



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

Alternativer Mieter- und  
Verbraucherschutzbund e.V.

**Beratungsbüro:**  
Bürgerbüro Falkenhagener Feld  
Westerwaldstraße 9  
13589 Berlin

## Pressemitteilung 50/2015

**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](mailto:information.amv@gmail.com)

[www.mieter-verbraucherschutz.berlin](http://www.mieter-verbraucherschutz.berlin)

### **Teilerfolg: GSW-Heizkostenabrechnung Falkenhagener Feld für 2012 formell unwirksam!**

Die GSW Immobilien AG rechnete am 28.06.2013 die Heizkosten für das Jahr 2012 für 1234 Mietverhältnisse im Böhmerwaldweg, im Ehmweg, in der Frankenwaldstraße, im Hainleiteweg, im Kellerwaldweg, im Knüllweg, in der Steigerwaldstraße sowie in der Westerwaldstraße ab und bezog dabei nur die Ablesewerte von Verbrauchserfassungsgeräten für den Zeitraum vom 01.04.2012 bis zum 31.12.2012 in die Heizkostenabrechnung mit ein. Für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 31.03.2012 wurden die Kosten hingegen nach dem Umlageschlüssel Heizfläche umgelegt, ohne dass dies aus der Heizkostenabrechnung ersichtlich war. Hintergrund für diese Art der Abrechnung war, dass die ehemals eingebauten Heizkostenverteiler Ende März 2012 demontiert und durch neue Heizkostenverteiler ersetzt wurden, ohne dass die bei den ursprünglichen Heizkostenverteilern vorhandenen Werte abgelesen wurden.

Diese Art der Heizkostenabrechnung erklärte das Amtsgericht Spandau - 2 C 50/15 - nunmehr mit Urteil vom 07.08.2015 für formell unwirksam und argumentierte wie folgt: "Denn auch die Heizkostenabrechnung muss dem Mieter ohne weitere Hilfsmittel das Zustandekommen der Verbrauchswerte ermöglichen. Im vorliegenden Fall geht aus der Heizkostenabrechnung 2012 nicht hervor, dass die zugrunde gelegten, individuellen Verbrauchseinheiten teilweise - nämlich für den Zeitraum vom 1.1.2012 bis zum 31.3.2012 - aufgrund eines Heizflächenschlüssels und lediglich für den Rest des Jahres auf Ablesewerten beruhen. ... Der Mieter kann sich insoweit an seinen Vermieter wenden und eine ordnungsgemäße Abrechnung verlangen."

Das Urteil des Amtsgerichts Spandau ist noch nicht rechtskräftig. Die GSW Immobilien AG kann noch bis zum 13.09.2015 Berufung beim Landgericht Berlin einlegen.

**Vorstand:** 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen  
**Vereinsregister:** Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B  
**Gerichtsstand:** Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338  
**Bankverbindung:** Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

"Sollte das Urteil des Amtsgerichts Spandau in Rechtskraft erwachsen, so kommt auf die GSW Immobilien AG eine Prozessflut zu, da dann alle übrigen Mieter (1233) der Wirtschaftseinheit Böhmerwaldweg, Ehmweg, Frankenwaldstraße, Hainleiteweg, Kellerwaldweg, Knüllweg, Steigerwaldstraße sowie Westerwaldstraße eine Neuabrechnung ihrer Heizkosten für das Jahr 2012 verlangen können, und zwar selbst dann, wenn sie bisher noch keinen Widerspruch gegen die Abrechnung eingelegt haben," sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Bei einer Neuabrechnung ist davon auszugehen, dass diese zu einem für den einzelnen Mieter wirtschaftlich günstigeren Ergebnis führen wird, da bei einer nunmehr zu erwartenden Schätzung zumindest ein Kürzungsrecht in Höhe von 15 % besteht," so Piper.

Berlin, den 18.08.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher