



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 52/2015

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

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Urteil: Nebenkostenprüfbericht des Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e. V. mangels namentlicher Bezeichnung nicht anerkannt!

Die GSW Immobilien AG rechnete am 28.06.2013 die Betriebs- und 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 (Wirtschaftseinheit WE 31111) ab.

Der Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e. V. legte jeweils namens und in Vollmacht der von ihm vertretenen Mitglieder rechtzeitig Widerspruch gegen die vorgenannte Betriebs- und Heizkostenabrechnung ein und forderte jeweils eine Belegprüfung. Diese fand sodann für alle Mieter am 11.11.2013 statt. Am gleichen Tag fertigten die involvierten Belegprüfer einen Prüfbericht. In diesem befindet sich in der Kopfzeile unter der Position Mieter die Angabe "Diverse Mieter WE 31111", d. h. es wurde ein "Sammelprüfbericht" erstellt und nicht für jeden Mieter ein gesonderter Bericht.

Diesen Prüfbericht erkannte das Amtsgericht Spandau - 2 C 50/15 - nunmehr mit Urteil vom 07.08.2015 mangels Zuordenbarkeit zu einem bestimmten Mieter nicht an und wies die Zahlungsklage einer Mieterin ab. Das Amtsgericht Spandau argumentierte in seiner vorgenannten Entscheidung wie folgt: "Eine fristgerechte Beanstandung der Mieterin gegenüber dem Vermieter erfolgte hier nicht. Das Schreiben des Spandauer Mietervereins vom 11. November 2013 lässt nicht erkennen, für wen die Rüge eingelegt wird. Dort heißt es lediglich, es handele sich um einen Prüfbericht für diverse Mieter der WE 31111."

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

Das Urteil des Amtsgerichts Spandau ist noch nicht rechtskräftig. Die Mieterin kann noch bis zum 13.09.2015 Berufung beim Landgericht Berlin einlegen und wird dies aller Voraussicht nach auch tun.

"Dem Spandauer Mieterverein kann bei seiner bisherigen Praxis, in Prüfberichten für mehrere Mieter diese nicht einzeln namentlich benannt zu haben, sondern sie unter der Sammelbezeichnung "diverse Mieter" zu führen, kein Vorwurf gemacht werden," sagt der 1. Vorsitzende des AMV, RA Uwe Piper. "Die gegenteilige Rechtsauffassung des Amtsgerichts Spandau ist überspitzt und m. E. nicht haltbar. Das Amtsgericht Spandau übersieht zunächst, dass es jahrelange Praxis zwischen dem Spandauer Mieterverein und der GSW Immobilien AG war, die Mieter nicht einzeln namentlich zu benennen. Die GSW Immobilien AG hat bei Antwortschreiben die gleiche Technik angewandt und ebenfalls von diversen Mietern gesprochen. Beiden Seiten war stets klar, dass es um die Mieter geht, für die durch den Spandauer Mieterverein Widerspruch eingelegt worden ist. Hinzu kommt, dass die GSW Immobilien AG im vorliegenden Rechtsstreit nicht bestritten hat, dass sich der Prüfbericht auch auf die Klägerin beziehe. Ohne Bestreiten durch die GSW war das Amtsgericht Spandau nicht befugt, den streitgegenständlichen Prüfbericht nicht anzuerkennen," meint Piper. "Ich gehe davon aus, dass das Urteil in der Berufungsinstanz keinen Bestand haben und der Prüfbericht vom Landgericht Berlin anerkannt werden wird," so Piper. "Sollte wider Erwarten das Urteil aufrecht erhalten bleiben und Schule machen, wäre die Folge, dass Hunderte von Prüfberichten des Spandauer Mietervereins mangels namentlicher Bezeichnung der Mieter unwirksam wären. Um für die Zukunft jegliches Risiko auszuschließen, sollte der Spandauer Mieterverein ab sofort seine Praxis ändern und in seinen Prüfberichten die Mieter namentlich benennen," empfiehlt Piper.

Berlin, den 20.08.2015

Marcel Eupen, Pressesprecher