

Beispiele aus unserer Beratungspraxis

1. Fall: Heizkosten um 250 Prozent gestiegen

Verwaltung: private Vermieterin

Objekt: Krähenhorst (Blankenese)

Kosten für Heizung und Warmwasser sind im Vergleich zu 2021 um 250 Prozent gestiegen.

Vermieterin hat im März 2022 Heizöl für 2,36 pro Liter gekauft. Laut Statistischem Bundesamt lag der Preis in Hamburg zu dem Zeitpunkt jedoch bei 1,25 Euro pro Liter. Außerdem war es nicht notwendig, bei einem Anfangsbestand von 6.000 Litern Heizöl schon im März nachzukaufen. Im Vorjahr hatte die Vermieterin bei gleichem Anfangsbestand erst Ende April Heizöl nachgekauft.

Der Mieterverein empfiehlt dem Mitglied, die Rechnung zu kürzen und statt 2,36 Euro nur 1,36 Euro zu zahlen.

Damit reduzieren sich die Kosten um rund 876 Euro und es bliebe eine Nachzahlung von 481 Euro (statt der geforderten **1.356,95 Euro**)

Mitglied #297737

2. Fall: SAGA I

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Am Hünenstein (Hamm)

SAGA-Mieter:innen mit Gasheizungen (etwa 40 Prozent des Bestands, ca. 55.000 Haushalte) bekommen für das Abrechnungsjahr 2022 hohe Nachzahlungen. Grund dafür ist der Vertrag, den das städtische Wohnungsunternehmen und die mit 136.000 Wohnungen größte Vermieterin Hamburgs mit seinem Energielieferanten, den Stadtwerken Flensburg, geschlossen hat. Da der Vertrag keinen Festpreis für die Laufzeit vorsieht, werden die Mieter:innen durch die heftigen Preissteigerungen an der Gasbörse in 2021 und 2022 direkt und sehr stark belastet.

Nachzahlung nur für Heizkosten: 931,19 Euro

Mitglied #219547

3. Fall: SAGA II

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Tucholskyring (Bramfeld)

Nachzahlung nur für Heizkosten: 765,96 Euro

Mitglied #246220

4. Fall: SAGA III

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Glindersweg (Bergedorf)

Nachzahlung nur für Heizkosten: 433,54 Euro

Mitglied #321927

5. Fall: SAGA IV

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Trittauer Amtsweg (Bramfeld)

Nachzahlung nur für Heizkosten: 1.081,63 Euro

Mitglied #275715

6. Fall: SAGA V

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Thomas-Mann-Straße (Bramfeld)

Nachzahlung nur für Heizkosten: 1.608,95 Euro

Mitglied #216249

7. Fall: SAGA VI

Verwaltung: SAGA Unternehmensgruppe

Objekt: Bargackerdamm (Bramfeld)

Nachzahlung nur für Heizkosten: 1.915,30 Euro

Mitglied #322477

8. Fall: Entlastung nicht ausgewiesen

Verwaltung: Ritt Hausverwaltung GmbH

Objekt: Heidberg (Winterhude)

Dezemberhilfe wird in der Heizkostenabrechnung nicht nachgewiesen trotz gesetzlicher Pflicht, diese darzustellen.

Mitglied #235815

9. Fall: Mieter sollen Betriebskosten für Gewerbe mitbezahlen

Verwaltung: Springborn Immobilien GbR

Objekt: Schreyerring (Steilshoop)

Vorauszahlungsbeträge wurden nicht korrekt berücksichtigt. Positionen Kosten für Beleuchtung (828 Euro), Grundsteuer (710 Euro), Hauswart (190 Euro), Schädlingsbekämpfung (144 Euro) und Hausreinigung (591 Euro) liegen weit über dem Hamburger Durchschnitt. Die Mieter wohnen über dem Einkaufszentrum Steilshoop. Hier erfolgt seit Jahren die Aufteilung nach Wohn- und Gewerbeflächen nicht korrekt. Mieter sollen **3.625,10 Euro** nachzahlen.

Mitglied #257286

10. Fall: Kein Wärmemengenzähler

Verwaltung: Wentzel Dr.

Objekt: Steintwietenhof

Aus der Heizkostenabrechnung ist ersichtlich, dass die für die Warmwasserversorgung benötigte Energiemenge nicht, wie gesetzlich in § 9 Heizkostenverordnung vorgeschrieben, mittels eines Wärmemengenzählers gemessen wird. Die Heizkostenabrechnung ist somit um 15 Prozent zu kürzen, § 12 Heizkostenverordnung. Im Abrechnungsjahr 2022 hat das Mitglied Heiz- und Warmwasserkosten in Höhe von 1.684,94 Euro zu zahlen. Diese sind um 15 Prozent zu reduzieren, also um 252,74 Euro.

Statt auf die Schreiben des Mietervereins einzugehen, droht die Verwaltung dem Mieter mit rechtlichen Schritten.

Mitglied #277324

11. Fall: Bewohner:innen eines Seniorenzentrums erhalten fehlerhafte Abrechnungen

Verwaltung: Cura Seniorenwohn- und Pflegeheime Dienstleistungen GmbH

Objekt: Cura Seniorenzentrum Bergedorf, Gojenbergsweg 30, 21029 Hamburg

Die Betriebskostenabrechnung 2021 unseres Mitglieds weist erhebliche formelle und inhaltliche Fehler auf. Die abgerechnete Kostenposition Wohnungsstrom (647,38 Euro) ist formell unwirksam, außerdem hat die Mieterin Strom für die Wohnung separat gezahlt. Auch die Abrechnungsposition Heiz- und Wasserkosten ist zu streichen, da die zwingend erforderliche Energieabrechnung der Betriebskostenabrechnung nicht beilag und auch nicht im Abrechnungszeitraum nachgereicht wurde.

Darüber hinaus kam es zu einem unerklärlichen Anstieg der Abrechnungspositionen Müllabfuhr und Versicherungen. Der Mieterverein forderte Belege an, ohne Erfolg. Insgesamt schuldet die Mieterin

mindestens 1.344,70 Euro aus der Abrechnung nicht.

Statt die fehlerhaften Positionen zu streichen, behält Cura die Kautions des Mitglieds nach dessen Auszug ein. Nach Angaben des Mitglieds sind alle Bewohner:innen der Anlage von fehlerhaften Abrechnungen betroffen.

Mitglied #320572

12. Fall: Schätzung der Heizkosten nach Fläche nicht zulässig

Verwaltung: Vonovia SE

Objekt: Gropiusring (Steilshoop)

Im Rahmen der Abrechnung wurden die Verbrauchswerte der Mieter geschätzt, obwohl die Heizkostenverteiler an den Heizkörpern in der Wohnung in 2022 verwertbare Messergebnisse geliefert haben. Die Abrechnung wurde nach dem tatsächlichen Verbrauch korrigiert und die geforderte Nachzahlung von 322 Euro wandelte sich in eine Gutschrift von 11 Euro.

Mitglied #277644

13. Fall: Formale Fehler in Abrechnung

Verwaltung: privater Vermieter

Objekt: Hammer Landstraße (Hamm)

Abrechnungspositionen wie Hausstrom sind formal unwirksam und zu streichen, Hauswartkosten, Kosten der Außenanlage und Versicherungen liegen weit über dem Hamburger Durchschnitt, Einwand der Unwirtschaftlichkeit. Energieabrechnung ist unvollständig. Als Nachzahlung werden **1.166,08 Euro gefordert**, Mieterverein empfiehlt Nachzahlung von **300 Euro**.

Mitglied #290750