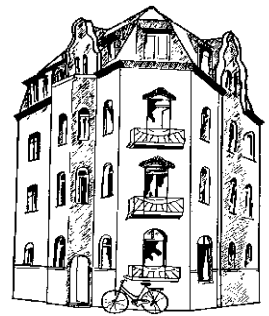


MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de
04.05.2017

Vermieter schätzte den Wasserverbrauch jahrelang so hoch, dass der Mieter um mehr als 1.000 € zu hohe Betriebskosten zahlen musste

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Mitglied bewohnt alleinstehend eine Sozialwohnung der Wohnanlage Ginnheimer Landstraße 164-180 mit 363 Mietparteien. Eigentümerin ist PATRIZIA GewerbeInvest KVG mbH.

Bei unserer Prüfung der Betriebskostenabrechnung 2013 stellte sich heraus, dass die 4 Wasserzähler der Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr abgelesen und stattdessen die Zählerstände geschätzt worden waren. Die geschätzten Verbrauchswerte lagen so weit über dem tatsächlichen Verbrauch, dass unser Mitglied etwa 1.500 € zu viel gezahlt hatte.

Unser Einwand gegen diesen Fehler wurde von der Wohnungsgesellschaft zunächst ignoriert. Obwohl unser Mitglied zum Ablesetermin der Wasserzähler vergeblich zu Hause gewartet hatte, verwies die Vermieterin lapidar darauf, dass bei verpassten Ableseterminen Schätzungen erlaubt seien.

Im weiteren Verlauf hätte man wenigstens erwarten können, dass der zu hohe Verbrauch mit der Abrechnung des Folgejahres 2014 korrigiert werden würde und unserem Mitglied eine entsprechende Gutschrift erteilt würde. Stattdessen wurde in der Abrechnung 2014 eine uns bisher ganz unbekannt Methode angewandt: Es erschien wieder kein Ableser, obwohl jährlich Verbrauchserfassungskosten von ca. 27.000 € umgelegt werden. Die Vermieterin setzte die Zähleranfangsstände entgegen den realen Werten auf Null und erfand sozusagen fiktive Zählerendstände. Diese Endstände beruhten angeblich wiederum auf Schätzungen, wobei die Schätzung wiederum weit über dem allgemein bekannten Durchschnittsverbrauch von 36 Kubikmeter pro Jahr und Person lag. Geschätzt wurden stattdessen fast 120 Kubikmeter.

Damit liegt die Forderung der Vermieterin aus 2014 ca. 440 € über den tatsächlichen Wasserverbrauchskosten.

Auf unseren Einwand antwortete die Vermieterin: „Sie befinden sich im Irrtum bei der Voraussetzung, dass ein Messdienstunternehmen verpflichtet ist, nach einem geschätzten Abrechnungsjahr den Endstand des Folgejahres mit den Verbräuchen kumuliert aufzurechnen.“

Jedoch in der Abrechnung 2015 reagierte die Vermieterin: Sie setzte den Verbrauch unseres Mitglieds fiktiv auf Null, indem sie Zähleranfangs- und Zählerendstände gleichsetzte. Unser Mitglied spart so aus 2015 ca. 160 €. (Und die überhöhten Verbrauchsschätzungen der Vergangenheit wurden in der Abrechnung 2015 als (falsche) Zählerstandangabe dokumentiert.)

Allerdings müsste unser Mitglied fast weitere 10 Jahre lang von der Wasserkostenumlage befreit werden, damit der Schaden von 1.500 € auf diese Weise ausgeglichen werden kann. Unser Mitglied hofft noch auf eine zügigere Schadensbegleichung.

Die Abrechnung 2015 ergab somit ein Guthaben unseres Mitglieds von 611 €. Die Vermieterin kürzte entsprechend die Miete bzw. die Nebenkostenvorauszahlung unaufgefordert um 50 €.

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Lutz