

## Streit um 4500 Euro Betriebskosten: Gohliser Mieter gewinnen Prozess gegen Großvermieter Vonovia



Anhören

Ein Mieterpaar aus Leipzig-Gohlis wollte hohe Nachforderungen bei den Betriebskosten nicht ungeprüft akzeptieren. Ihr Hauseigentümer Vonovia klagte - und verlor.



Jens Rometsch

15.02.2025, 11:01 Uhr



**Leipzig.** Groß ist die Freude bei Navina Baader und Martin Kleffner. Die Mieter aus Gohlis haben einen Prozess gegen das Wohnungsunternehmen Vonovia gewonnen. Es ging um fast 4500 Euro. Wegen der Betriebskostenabrechnung für 2022 verlangte der Konzern eine so hohe Nachzahlung von den jungen Leuten.

Man sollte solche Abrechnungen sorgfältig prüfen, sagt Simon Schraven von der Mietergewerkschaft Leipzig – das ist eine neue Initiative, die zu einem deutschlandweit tätigen Verein gleichen Namens gehört. „In diesem Fall fielen schnell einige eklatante Fehler und nicht nachvollziehbare Posten auf“, berichtet er. „Zum Beispiel hätten die beiden laut ihrer Abrechnung im Monat Mai mehr verbraucht haben müssen als das ganze Haus zusammengenommen.“ Dabei gebe es in dem Altbau an der Lützowstraße 14 Wohnungen.

### Abschläge um 450 Euro pro Monat erhöht

„Unsere Mitglieder machten von ihrem Rückbehaltungsrecht Gebrauch. Sie verweigerten also die Nachzahlungen“, erzählt Schraven. Wohl wegen der damals stark steigenden Energiepreise habe Vonovia außerdem noch die Nebenkostenvorauszahlungen um 450 Euro pro Monat erhöht. Anfangs habe das Mieterpaar das bezahlt, jedoch nur unter Vorbehalt. Nach sieben Monaten stellte es die Überweisungen ein – mit der Begründung, der Vermieter habe keine nachvollziehbaren Belege erbracht, weder für die höheren Vorauszahlungen noch für die sehr hohen Nachforderungen.

Im Mai 2024 verklagte Vonovia die beiden auf sofortige Zahlung der vermeintlich offenen Beträge. Mithilfe eines Anwalts reichten die Betroffenen Gegenklage ein. „Dann gab die Vonovia in einigen Punkten nach, sodass sich die schlussendlich verhandelte Summe noch auf 3436,70 Euro plus Zinsen belief“, so Schraven.

### Keine Nachweise – aber Mahnungen

Trotz mehrerer Aufforderungen habe Vonovia keine nachvollziehbaren Nachweise erbracht, sagt Navina Baader. Jedoch habe der größte private Vermieter in Leipzig (10.00 Wohnungen im Stadtgebiet) ihnen Mahnungen geschickt und so Druck aufgebaut. „Wir sind der Mietergewerkschaft Leipzig sehr dankbar für ihre Solidarität in der schwierigen Zeit.“

**Zum Beispiel hätten die beiden laut ihrer Abrechnung im Monat Mai mehr verbraucht haben müssen als das ganze Haus zusammengenommen.**

Simon Schraven  
Mietergewerkschaft Leipzig

Am 30. Januar 2025 folgte die mündliche Verhandlung am Leipziger Amtsgericht. Richter Dirk Sumpmann erläuterte mit den Anwälten beider Seiten einige Fachfragen und kündigte schließlich an, dass die Entscheidung zum Aktenzeichen 168 C 3305/24 schriftlich mitgeteilt wird. Das sei in solchen Fällen üblich.

### 15 Prozent Abzug bei Wärmekosten vergessen

Nun liegt das Urteil vor. Es ist kein Ruhmesblatt für Vonovia. Zunächst stellte das Gericht gravierende Fehler in den Abrechnungen fest. So sei bei der Warmwasserabrechnung die Wohnfläche um sieben Quadratmeter größer veranschlagt worden, als sie in Wirklichkeit ist. Auch habe der Vermieter einen Abzug von 15 Prozent bei den Wärmekosten vergessen. Den Rabatt schreibt Paragraph 12 der Heizkostenverordnung vor, wenn der Verbrauch bei Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig, also mit separaten Zählern erfasst wird.

Zu weiteren Einwänden – wie die Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit beim Abschluss eines neuen Gaslieferungsvertrages – habe das Gericht gar nicht mehr entscheiden müssen, heißt es in dem Urteil. „Denn die Beklagten sind berechtigt, die Leistung zu verweigern.“

Richter Sumpmann zitiert in dem Urteil eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs aus dem Jahr 2018. „Der Mieter kann ein solches Zurückbehaltungsrecht geltend machen, solange der Vermieter ihm keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht.“ Die Klägerin Vonovia habe auch im Gerichtsverfahren angekündigt, für die Heizkosten in der Gohliser Wohnung Ablesebelege und Verlaufsprotokolle vorzulegen. Die Unterlagen seien aber bis zum Schluss des Prozesses nicht eingetroffen.

---

**Bei der Bearbeitung dieser Abrechnung haben leider an verschiedenen Stellen mehrere Dinge bei uns nicht geklappt. Wir entschuldigen uns bei der Mietpartei für diesen fehlerhaften Ablauf.**

Matthias Wulff  
Sprecher von Vonovia

---

„Klage abgewiesen, juchhu!“, so fasst Navina Baader das Ergebnis zusammen. Von Vonovia-Sprecher Matthias Wulff kommt ebenfalls ein klares Statement. „Bei der Bearbeitung dieser Abrechnung haben leider an verschiedenen Stellen mehrere Dinge bei uns nicht geklappt. Damit können wir nicht zufrieden sein. Wir entschuldigen uns bei der Mietpartei für diesen fehlerhaften Ablauf“, teilt er mit.

### **Wohnungskonzern will Fehler korrigieren**

Der Anspruch von Vonovia sehe anders aus, so Wulff weiter: „Auch in der komplexesten Situation möchten wir unseren Mieterinnen und Mietern korrekte und nachvollziehbare Abrechnungen schicken. Dabei passieren auch uns leider manchmal Fehler, die wir aber immer korrigieren.“ Ob Vonovia die Entscheidung des Gerichts anfechten wird, dazu stehe die abschließende Entscheidung noch aus, sagt Wulff.

Der größte Immobilienkonzern Europas scheitere nicht selten daran, transparente und richtige Betriebskostenabrechnungen vorzulegen, meint Christian Patzer von der Mietergemeinschaft Schönefelder Höfe. Auch er unterstützte das Paar aus der Lützowstraße mit seinem Fachwissen über Betriebskostenabrechnungen. „In demselben Haus sind noch andere Streitfälle offen. Soweit uns bekannt ist, hat der Eigentümer dort aber bisher keine Klagen eingereicht.“

Die Mietergewerkschaft Leipzig versuche seit einiger Zeit, in Gohlis eine Ortsgruppe aufzubauen, sagt ihr Sprecher Schraven. Die bundesweite Initiative habe schon einige Erfolge erzielt. Für Schlagzeilen sorgte etwa eine Aktion in Fürstenried-West in München, wo im vergangenen Jahr gleich 400 Mieter von ihrem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch machten. Auch da ging es um Nebenkostenabrechnungen. Die Häuser gehören der Bayerischen Versorgungskammer.

### **Mietergewerkschaft trifft sich im Musenhof**

„Unser Konzept ist es, Mieter in ihren Wohnhäusern, Straßen und Vierteln zu organisieren, damit sie gemeinsam ihre Rechte einfordern“, erläutert Schraven. Interessenten seien zum nächsten Treff am 25. März, 19 Uhr, im „Gohliser Schlösschen“ (Café Musenhof) willkommen. Zu erreichen ist die Initiative unter der E-Mail-Adresse [leipzig@mietergewerkschaft.de](mailto:leipzig@mietergewerkschaft.de).