

An die
VONOVIA SE
- Vorstand, Herrn Buch -
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

19. Juli 2021

EINWENDUNGEN GEGEN DIE PRÜFFÄHIGKEIT IHRER BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN

Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,

diesem Schreiben schließen sich alle Mietparteien und ihre Beauftragten an, die dies in gesonderten Mitteilungen erklären. Wir fordern für diese Mietparteien Einsichtnahme in die vollständigen Belege zu den in ihren Mitteilungen jeweils näher bezeichneten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Vonovia SE und ihrer Tochterunternehmen. Die den Mietparteien oder ihren Vertretungen zum Teil bereits übersandten Unterlagen genügen in keinem Fall den nachfolgend angeführten Anforderungen an einen prüffähigen Beleg.

Die Mietparteien erheben hiermit Einwendung gegen die Prüffähigkeit innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung. Sie können Nachforderungen aus ihren Abrechnungen zurückbehalten und weitere Rechte geltend machen. Als Vermieterin haben Sie die tatsächlichen Kosten zu belegen oder sie zu erstatten. Bei dauerhafter Verweigerung des Nachweises der tatsächlichen Kosten bestehen Rückforderungsansprüche der Mietparteien.

1. Anforderungen an den Beleg

Zu den in jedem Fall für die Prüfung erforderlichen Belegen gehören die Rechnungen für die tatsächlich erbrachten umlagefähigen Leistungen, die dazugehörigen vollständigen Verträge, die Nachweise für die erfolgten Abnahmen der Leistungen sowie die Zahlungsnachweise. Prüffähige Rechnungen sind von dem tatsächlichen Auftragnehmer erstellt und enthalten alle üblichen Angaben inklusive der vertragsgemäßen Einheitspreis- und Mengenangaben sowie der Leistungsbeschreibungen.

2. Rechnungen konzernbeherrschter Unternehmen

Rechnungen der folgenden, konzernbeherrschten Tochterunternehmen der Vonovia SE stellen keine ausreichenden Nachweise für die tatsächlich erbrachte Leistungen und somit dem Vonovia-Konzern bzw. der Vermieterin tatsächlich entstandenen Kosten dar: *Vonovia Wohnumfeld Service GmbH* (Gartenpflege, Winterdienst, Reinigungen, Mülldienstleistungen u.a.), *Vonovia Immobilienservice GmbH* (Hauswart/Objektbetreuer), *Deutsche Multimedia Service GmbH* (Kabel-/Fernsehgebühr), *Vonovia Engineering GmbH* (Wartungen, Prüfungen), *Vonovia Messservice GmbH* (Abrechnung, Gerätekosten) und *Vonovia Energie Service GmbH* (Strom, Gas, Wärme).

Die tatsächlichen Kosten für das ggf. eingesetzte eigene Personal des Konzerns, für Entnahmen von Sachmitteln oder für konzernextern bezogene Lieferungen und Leistungen gehen aus den vorgelegten Rechnungen nicht hervor. Den bislang übersandten sog. Leistungs- oder Tätigkeitsnachweisen sind das ausführende Personal oder Subunternehmen nicht zu entnehmen. Zur rechtlichen Begründung unserer Forderung verweisen wir auf das Urteil des LG Dresden (Az. 4 S 271/20) und die BGH-Rechtsprechung zur Belegeinsicht (z.B. BGH, Az. VIII ZR 38/11).

--> Für den Nachweis der tatsächlichen Kosten müssen Sie in allen Fällen den einzelnen Mietparteien oder ihren Beauftragten noch vorlegen:

- bei Einsatz eigenen Personals: die Belege der maßgeblichen Personalkosten und ihre Zahlungsnachweise (z.B. Dienstverträge oder Lohnabrechnungen), die objektbezogene Beschreibung der beauftragten Leistung und ihres Aufwandes, die Ermittlung des auf das Objekt entfallenden Anteils der Personalkosten, die Ermittlung des darin enthaltenen umlagefähigen Kostenanteils und die Bestätigung der tatsächlichen Leistungserbringung,

- bei beauftragten Subunternehmen: deren Rechnungen mit den vollständigen Verträgen (inkl. Leistungs- und Preisbestimmungen), bestätigten Leistungsabnahmen und Zahlungsnachweisen,

- die Kostennachweise für Lieferungen.

3. Vorlage der vollständigen Verträge

Die Betriebs- und Heizkosten sind nur durch Vorlage der vollständigen Verträge samt Leistungs- und Preisverzeichnissen prüffähig belegt. Zu den unter Nr. 2 erwähnten Unternehmen liegen derartige Belege bislang in keinem Fall vollständig vor. Außerdem liegen in keinem uns bekannten Fall vollständige und prüffähige Verträge zu den Kosten der Aufzüge und Versicherungen vor.

--> Wir fordern Sie zur Vorlage der für den Abrechnungszeitraum relevanten Verträge im Original auf. Mit der Prüfung an Ihrem Sitz in Bochum beauftragen wir:

MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V., Schillerstr. 13, 58452 Witten

Solange die Einsichtnahme nicht gewährt wird, sind die o.g. Kosten nicht belegt.

4. Zahlungsnachweise

In der Vergangenheit haben Sie als angeforderte Zahlungsbelege lediglich Datenbankauszüge aus Ihrem internen Buchungssystem vorgelegt. Diese Papiere enthalten keine Angaben zum Zahlungsleistenden, keine vollständigen und überprüfbaren Angaben der Zahlungsempfänger und keine Angaben zur Bankverbindung. Sie sind für die Überprüfung der tatsächlichen Zahlungen wertlos.

--> Legen Sie von der mit den Transaktionen beauftragten Bank oder einer anderen lizenzierten Stelle ausgestellte Überweisungsbelege vor. Bis dahin ist der Beleg der genannten Kosten unabhängig von weiteren Einwendungen nicht erbracht.

Sollten Sie die aufgeführten Belege auf Dauer nicht vorlegen oder die Vorlage verweigern, sind die auf die genannten Positionen entfallenden Beträge aus den Abrechnungen zu streichen und den Mietparteien zu erstatten.

Ergänzende Ausführungen zur Begründung unsere Anforderungen sind in Vorbereitung. Die einzelnen MieterInnen oder Mieterorganisationen behalten sich weitere, spezifische Einwendungen gegen Ihre Abrechnungen vor.

mit freundlichen Grüßen

i.A. Prüfausschuss des VoNO!via MieterInnenbündnisses

Grimm – Katzenmaier – Leuthold – Martis – Schmuhl–Tannhäuser – Unger – Yilmaz – Zagermann

Einwendungserklärung

Bezeichnung der Mietergemeinschaft / des Mietervereins:

Wirtschaftseinheit/en:

Hausadressen:

Periode der Betriebskostenabrechnung: bis

Periode der Heizkostenabrechnung: bis

Die unterzeichnenden / aufgeführten Mietparteien schließen sich dem Schreiben des VoNO!via-MieterInnenbündnisses „EINWENDUNGEN GEGEN DIE PRÜFFÄHIGKEIT IHRE BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN “ vom 19. Juli 2021 vollinhaltlich an.

Mit dem Empfang der für die Wirtschaftseinheit/en maßgeblichen Belege werden beauftragt:

(Mieterverein oder Personen mit Name und Anschrift)

O Wir bitten, die Unterlagen - ausgenommen die im Original vorzulegenden Verträge – möglichst in elektronischer Form zu übermitteln an: (Email und Postadresse)

UnterzeichnerInnen (bei bereits bevollmächtigten Mietervereinen reicht Aufzählung),

1.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift

Fortsetzung auf der nächsten Seite

Fortsetzung, Einwendungserklärung

2.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift

3.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift

4.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift

5.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift

6.

Vorname, Name

Straße + Hausnr.

Ort

Datum und Unterschrift