

Musterschreiben/Bausteine

Anforderung Belege für

Nebenkostenabrechnungen Vonovia 2019

ku, Stand August.2021

An die
Vonovia SE
<Name der Objektgesellschaft>
Vonovia Kundenservice GmbH
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum

auch per Fax 0234-314888-4414 (oder Einschreiben)

Datum

Betr: Ihre Betriebskostenabrechnungen 2019

<Mitglieder der Mietervereins >

<oder: Name und Adresse der unterzeichnenden Mitglieder der Prüfungsgemeinschaft>

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Buch,

<unsere oben genannten Mitglieder haben uns mit der Überprüfung Ihrer Betriebskostenabrechnungen <oder/und: Heizkostenabrechnungen> für die Abrechnungsperiode vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2019 <ggf, anpassen> beauftragt.>

<oder: wir, Ihre unterzeichnenden MieterInnen in ... haben uns zusammengeschlossen, um ihre Betriebskostenabrechnungen <oder/und: Heizkostenabrechnungen> > für die Abrechnungsperiode vom 1.1.2019 bis zum 31.12.2019 <ggf, anpassen> beauftragt.

Zur Durchführung der Überprüfung haben wir einen dreiköpfigen Ausschuss gebildet. Dieser besteht aus:

1. Vorname, Name, Adresse
2. Vorname, Name, Adresse
3. Vornahme, Name, Adresse

Die UnterzeichnerInnen bevollmächtigen hiermit diese drei Personen, die Einsichtnahme und Prüfung in die Unterlagen vorzunehmen. Es ist deshalb ausreichend, wenn Sie die Unterlagen diesem Prüfausschuss vorlegen, bzw. übersenden. Gemeinsame Adresse des Prüfausschusses ist:

Prüfausschuss Vonovia Modernisierungskosten Stuttgart-Straße
c/o Name, Vorname
Postadresse
Email

>

Zur Überprüfung benötigen wir die Einsichtnahme in die vollständigen, prüffähigen und geordneten Belege der umlagefähigen Aufwendungen, die dem Vermietungskonzern Vonovia SE zu den

40 abgerechneten Kostenpositionen tatsächlich entstanden sind. Hierzu gehören die Rechnungen, die in
41 der Abrechnungsperiode gültigen Vertragswerke mit Leistungs- und Preisbestimmungen, sowie die
42 objektbezogenen Leistungsbeschreibungen und -nachweise. Es sind die Kosten der tatsächlich vom
43 Konzern beauftragten Unternehmen und Lieferanten nachzuweisen, sowie die Kosten des eigenen
44 Personals, insoweit dieses betriebskostenrelevante Leistungen erbracht hat. Wir behalten uns vor,
45 den Nachweis der Marküblichkeit der Kosten zu verlangen. Unter Verweis auf das Urteil des BGH
46 vom 9.12.2020 (VIII ZR 118/19) fordern wir sie auf, zu den Rechnungen außerdem die Zahlungsbelege
47 vorzulegen. Darunter sind in der Regel die Kontoauszüge der Bank oder Empfangsbestätigungen zu
48 den in Rechnung gestellten Kosten zu verstehen.

49 Im Einzelnen müssen in dieser Wohnanlage belegt werden:

50 <1. die jeweils vorgenommen Vorabzüge für vermietete Flächen und Räume, i. Bes. <Gewerbe>,
51 <Garagen>, <bewirtschaftete Stellplätze>, <öffentliche Flächen> durch: Vorlage von Lageplänen und
52 der Aufmaßen, Erfassungen der versiegelten Fläche...>

53 <2. die Aufmaße für die folgenden Flächen:,,,>

54 **3. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr:** <i.d.R. Grundabgaben-/ Gebührenbescheide>

55 **4. Müllabfuhr/Dienstleistung:** Erforderlich ist neben den Rechnungen die Einsichtnahme in das
56 gültige Vertragswerk mit Leistungs- und Preisverzeichnis. Erforderlich sind auch wahrheitsgemäße,
57 persönlich gezeichnete Belege zur Durchführung. Bei Beauftragung eines konzernangehörigen
58 Unternehmens sind bitte auch die Verträge und Rechnungen der ausführenden Unternehmen
59 und/oder die eigenen Personalkosten nachzuweisen.

60 **5. Wasser und Entwässerung** <bei verbrauchsabhängiger Abrechnung eventuell auch die
61 Ableseprotokolle >

62 <5b. Geräte- und Abrechnungskosten Wasserverbrauch

63 **6. Entwässerung befestigter Flächen / Niederschlagwasser** <eventuell auch die Erfassungsbögen zur
64 verseigelten Fläche >

65 **7. Stromversorgung:** Für die Prüfung erforderlich ist die Einsichtnahme in die Rechnungen über
66 konzern-externe Kosten und in das komplette Vertragswerk.

67 **8. Außenanlagen Rasenfläche, Gehölzfläche, Spielfläche, Winterdienst, Hausreinigung:** Es sind die
68 Verträge und Rechnungen des beauftragten konzernexternen Unternehmens vorzulegen und/oder
69 eigene Personal- und Sachkosten nachzuweisen. Außerdem sind die objektbezogenen Aufträge
70 vorzulegen. Die tatsächliche Durchführung ist durch persönliche Bestätigung eines Beauftragten zu
71 belegen.

72 **9. Sach- und Haftpflichtversicherung:** Erforderlich ist die Vorlage der Prämienrechnung und des
73 kompletten Vertragswerkes mit Angaben der versicherten Objektadressen, den Vereinbarungen über
74 die Prämiengruppen und die Einstufung der Wohnungen, den Kriterien zur Bestimmung der
75 Prämienhöhe und der Liste maßgeblicher Schadensmeldungen des Objektes.

76 **10. Hauswart/Objektbetreuer und Hauswart Heizung:** Für den Beleg vorzulegen sind Rechnungen,
77 Vertrag und Nachweis der Personalkosten (Arbeitsvertrag). Nachzuweisen ist auch der Anteil der
78 Personalkosten, der auf die Durchführung der umlagefähigen objektbezogenen Leistungen entfällt,
79 der Umfang der objektbezogenen Aufgaben des Hauswarts und der Beleg der Durchführung.

80 **11. Gebühr für Fernsehen / Multimediagebühren:** Bitte legen Sie die Rechnungen, das gültige
81 komplette Vertragswerk und Ihre Abrechnungen mit dem beauftragten Partnerunternehmen vor.

82 **12. Wartung Wasser.Filteranlage:** Neben dem Vertragswerk sind bei Beauftragung eines
83 konzernangehörigen Unternehmens bitte die Verträge und Rechnungen der beauftragten
84 Unternehmen vorzulegen und/oder eigene Personalkosten nachzuweisen. Außerdem ist die
85 tatsächliche Durchführung zu belegen. <Wir bitten außerdem um Nachweis der Erforderlichkeit der
86 neu eingeführten Kosten und um Vorlage der Ausschreibung und des Nachweises, dass ein günstiges
87 Angebot ausgewählt wurde.>

88 **<13. Aufzugskosten Wartung, TÜV, Notruf:** Rechnungen, komplette Wartungsverträge>

89 **<14. „Sperrmüllumlage“:** Rechnungen, Vertrag, Zahlungsnachweise Nachweis der nicht-
90 individuellen Verursachung und der Regelmäßigkeit.>

91 **<15. Ungezieferbekämpfung;** Beschreibung des Befalls, Rechnungen, Vertrag, Zahlungsnachweise
92 Nachweis der Verursachung und der Regelmäßigkeit.>

93 **<16. Wartung Rauchmelder:** Rechnungen, sollständiger Vertrag, Durchführungs- und
94 Zahlungsnachweise>

95 **<17. Wartung Gasetagenheizung:** Personalkostenachweise oder konzernexterne Rechnung,
96 Wartungsbeschreibung/Wartungsvertrag, Durchführungsnachweis>

97 **18. Schornsteinfeger, Schornsteinfeger Wohnung**

98 **<Vorab erheben wir bereits die folgenden Einwendungen gegen Ihre Abrechnung:**

- 99 - <Wir widersprechen der Umlage der folgenden in den Mietverträgen nicht vereinbarten
100 Kostenpositionen: <Hauswart>, <Dachrinnenreinigung>
- 101 - <Der Winterdienst obliegt laut Mietvertrag den MieterInnen. Der Umlage wird
102 widersprochen.>
- 103 - Der Umlage von Kosten, für deren Ausgleich keine Zahlungsbelege der Bank oder des
104 Empfängers vorgelegt werden, wird widersprochen.
- 105 - Ebenso widersprochen wird der Umlage von Kosten, für die neben der Rechnung kein
106 vollständiger und gültiger Vertrag vorgelegt wird.
- 107 - Rechnungen und Verträge konzernbeherrschter Unternehmen stellen keinen hinreichenden
108 Nachweis der tatsächlichen Kosten dar.
- 109 - <Müllabfuhr/Dienstleistung: Leistungen außer der Müllabfuhr wurden nicht beobachtet.>
- 110 - <Sperrmüll: Kosten einzelner Entrümpelungsmaßnahmen sind nicht als Betriebskosten
111 umlagefähig.>
- 112 - <Die Umlage der „Kosten“ nicht durchgeführter und nachgewiesener Gartenpflege-,
113 Reinigungs- und Winterdienst-Einsätze wird widersprochen.>
- 114 - <Baumwartungskosten sind nicht als Gartenpflegekosten umlagefähig. >
- 115 - Werden zu den Wohnumfeld- und Reinigungskosten keine gültigen und vollständigen
116 Verträge inklusive aussagekräftigem Leistungs- und Preisverzeichnis vorlegt, wird der Umlage
117 der Kosten widersprochen.
- 118 - Hauswart: Der Umlage nicht nachgewiesener Personalkosten und von Tätigkeiten, die der
119 bloßen Freizeichnung von Verkehrssicherungspflichten dienen, wird widersprochen. Verträge
120 ohne Preisverzeichnis stellen keine Belge der Kosten dar.
- 121 - <Ist die Umlage der Fernsehgebühren vertraglich nicht vereinbart und/oder ist kein
122 Anschluss vorhaben, wird den Kosten widersprochen.>

- 123 - <Bei den Kabel und Antennenkosten sind nur nachgewiesene Kosten des Signals umlagefähig,
124 nicht aber Kosten der Infrastruktur.>
125 - <Der Umlage von „Kosten“ konzernernter Geräteanmietungen wird widersprochen,>

126 <bei Heizkosten:

- 127 **1. der Brennstoffe:** Bei Beauftragung eines konzernangehörigen Unternehmens sind neben dem
128 Verbrauchs- und Preisnachweis, bitte die Verträge und Rechnungen der Lieferanten sowie
129 Nachweise der übrigen dem Vonovia-Konzern tatsächlich angefallenen laufenden Kosten
130 vorzulegen, die diese Preise begründen. Tatsächliche Zahlungsnachweise sind unbedingt
131 erforderlich.
- 132 **2. des Betriebsstroms:** Bei Beauftragung eines konzernangehörigen Unternehmens sind neben dem
133 Verbrauchs- und Preisnachweis, bitte die Verträge und Rechnungen der Lieferanten sowie
134 Nachweise der übrigen dem Vonovia-Konzern tatsächlich angefallen laufenden Kosten
135 vorzulegen, die diese Preise begründen. Tatsächliche Zahlungsnachweise sind unbedingt
136 erforderlich.
- 137 **3. der Wartung:** Erforderlich ist auch der Wartungsvertrag. Bei Beauftragung eines
138 konzernangehörigen Unternehmens sind bitte die Personal- und Materialkosten
139 nachzuweisen, die diesem tatsächlich für diese Leistung entstanden sind. Tatsächliche
140 Zahlungsnachweise sind unbedingt erforderlich.
- 141 **4. der Verbrauchserfassung:** Bei Beauftragung eines konzernangehörigen Unternehmens
142 sind neben den Leistungen und Preisen bitte die Personal- und anderen laufenden Kosten
143 nachzuweisen, die dem Vonovia-Konzern tatsächlich für diese Leistung entstanden sind.
144 Tatsächliche Zahlungsnachweise sind unbedingt erforderlich.
- 145 **5. der Gerätekosten Heizung und Warmwasser:**

146 Vorab erheben wir gegen die Abrechnungen die folgenden Einwendungen: <ggfs>

- 147 **1.** <Die Warmwasserkosten wurden nicht nach Verbrauch abgerechnet. Daher sind sie
148 jeweils um 15% zu kürzen.>
- 149 **2.** <Da keine Ausnahme von **§ 7, Abs. 1 HeizkV** vorliegt, müssen die Wärmekosten
150 zwingend zu 70 % nach Verbrauch auf die einzelnen Nutzumgelegt werden. In Ihren
151 Abrechnungen werden die Kosten aber nur zu 50 % nach Verbrauch verteilt.>
- 152 **3.** <Vorsorglich widersprechen wir der Umlage von Anschaffungskosten des Vermieters
153 und seines Konzerns – zum Beispiel der Heizkostenverteiler – auf die Nebenkosten.
154 Denn es handelt sich nicht um laufende Kosten.>
- 155 **4.** Werden die konzernexternen Kosten nicht fristgemäß prüffähig belegt, gehen wir
156 davon aus, dass die Abrechnungen fehlerhaft und überhöht sind.>

157 >

158 Wir bitten um Übersendung der Belegkopien in elektronischer Form, z.B. per Email. Die Belege sind
159 jeweils nur in einfacher Ausführung erforderlich. Im Einzelfall behalten wir uns Einsichtnahme in die
160 Originalbelege vor. Dies gilt insbesondere für die Verträge.

161 Guthaben sind bitte bis zum vollständig auszuzahlen. Einer Verrechnung mit anderen streitigen
162 Forderungen wird widersprochen.

163 <Bei Vorliegen von Nachforderung machen <wir /unsere Mitglieder> bis zum Abschluss der
164 Überprüfungen dem. § 273 Abs.1 BGB <vom Zurückbehaltungsrecht Gebrauch.>< die Whrnehmung
165 der Zurückbehaltungsrechte vor. Es erfolgt hierzu eine gesonderte Mitteilung.>

166 <Auch den von Ihnen festgesetzten Erhöhungen der Vorauszahlungen wird bis dahin
167 widersprochen.>

168 <Ohne ausdrückliche Zustimmung der einzelnen Mietparteien sind Sie nicht berechtigt, erhöhte
169 Beträge abzubuchen. Erforderliche Rückbuchungen erfolgen auf Ihre Kosten.>

170 Der Vorlage sämtlicher Belege sehen wir bis zum ... entgegen. Danach behalten wir uns
171 Eigenkorrekturen, Zurückbehaltung von laufenden Vorauszahlungen und Aufrechnung vor.

172 Etwaige Zahlungen von Nachforderungen erfolgen unter dem Vorbehalt jederzeitiger Rückforderung
173 insbesondere im Fall der zu spät ermöglichten Einsichtnahme in die vollständigen, oben
174 bezeichneten Belege bis zu dem oben genannten Termin. Auch die laufenden Vorauszahlungen
175 erfolgen unter dem Vorbehalt jederzeitiger Rückforderung, insbesondere im Falle der zu spät
176 ermöglichten Einsichtnahme in die vollständigen, oben bezeichneten Belege bis zu dem oben
177 genannten Termin.

178 Mit freundlichen Grüßen