



MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V.

Postfach 1928
58409 Witten
Schillerstr. 13
Tel.: 02302-51793
Fax. 02302-27320
<http://www.mvwit.de>

MieterInnenverein Witten und Umgebung e.V. Schillerstr. 13 58452 Witten

EINSCHREIBEN

Vonovia SE, Vorstand
Vonovia Kundenservice GmbH
MIRA Grundstücksgesellschaft mbH
Deutsche Annington Beteiligungsverwaltung
GmbH
GAGFAH Acquisition 1 GmbH
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum

Geschäftszeiten:
Mo u. Di 13.00 - 19.00 Uhr
Do. 10 - 13 u. 14 - 17 Uhr
Fr. 10.00 - 14.00 Uhr
Beratung nach telef. Vereinbarung

*Arbeitsbereich Kollektivinteressen
und große Wohnungsunternehmen
Email: kollektiv@mvwit.de*

Witten, 24.2.2022

Betriebs- u. Heizkostenabrechnungen in Witten 2017- 2020

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Buch,

mit Schreiben vom 15.12.2021 hatten wir ausführlich zu dem Stand des Belegs Ihrer Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in Witten für die Abrechnungszeiträume 2017 bis 2019 Stellung genommen und Einwendungen erhoben. Diese Einwendungen haben Sie bislang nicht ausgeräumt. Die Einsichtnahme in die erforderlichen zusätzlichen Belege haben Sie nicht gewährt.

Inzwischen haben wir Ihnen für eine Reihe von Mitgliedern auch die Prüfung der Abrechnungen 2020 mitgeteilt. Sie haben uns daraufhin Papiere übersandt, die die gleichen Mängel der Prüffähigkeit aufweisen wie in den Vorjahren. Aktuelle Verträge wurden nicht übersandt. Sie haben in Ihren Schreiben wiederholt geäußert, es lägen uns die Verträge bereits vor. Terminangebote für die Einsichtnahmen in die vollständigen Originalverträge haben Sie nicht angenommen. Vor diesem Hintergrund übernehmen wir die Sammeleinwendungen der Vorjahre für die Abrechnungsperioden 2020 weitgehend. Denn es ergeben sich für 2020 kaum neue Gesichtspunkte.

Mit diesem Schreiben stellen wir noch einmal die Einwendungen gegen die Abrechnungen und Belege 2017 bis 2020 dar, die auf alle oder mehrere der von uns zu prüfenden Wirtschaftseinheiten und damit auf unsere dort wohnenden Mitglieder zutreffen. Damit wollen wir vermeiden, dass wir für jede Mietpartei weitgehend gleichlautende Stellungnahmen abgeben müssen. Die Ausführungen gelten für alle von uns vertretenen Mitglieder. Bei den Ausführungen unter II. ist zu beachten, dass diese insoweit gelten, als die aufgeführten Abrechnungspositionen in dem jeweiligen Einzelfall vorliegen.

Für ergänzende Einwendungen zu dem jeweiligen Einzelfall verweisen wir auf die diesbezüglichen gesonderten Schreiben. Weitere Einzelschreiben für unsere Mitglieder werden sich auf diese Stellungnahme und ihre Fortschreibungen beziehen.

Dieses Schreibens wird öffentlich zugänglich gemacht. Aktualisierungen und Ergänzungen behalten wir uns vor.

Mitglied im Deutschen Mieterbund NRW

Konto: Nr. 42887 - BLZ 452 500 35 - Sparkasse Witten

Eingetragener Verein 16 VR 392 Amtsgericht Witten - Körperschaftssteuer Nr. 348/5704/0959 Finanzamt Witten



Inhalt

I. ZUSAMMENFASSUNG: EINWENDUNGEN GEGEN DIE BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN 2018 - 2020	2
II. EINWENDUNGEN GEGEN DIE BETRIEBS- UND HEIZKOSTENABRECHNUNGEN 2017-2020	4
1. Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalbelege	4
2. Zahlungsnachweise	5
3. Konzerninterne Verrechnungen	6
4. Gartenpflege durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	8
5. Winterdienst durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	15
6. Sperrmüllentsorgung durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	15
7. Mülldienstleistung durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	15
8. Hausreinigung durch Vonovia Wohnumfeld Service GmbH	16
9. Aufzugswartung durch die K [REDACTED] GmbH	17
9b. Aufzugswartung durch die A [REDACTED] GmbH	20
10. Strom-Lieferung durch die E [REDACTED] GmbH	20
11. Strom-Lieferung durch die Vonovia Energie Service GmbH	21
12. Hauswart/Objektbetreuer durch die Vonovia Immobilienservice GmbH	23
13. Versicherungen	27
14. Wartung Wasserversorgung durch die Vonovia Engineering GmbH	30
15. Multimedia / Gebühr für Fernsehen	33
16. Erdgas-Lieferung durch i [REDACTED] SE	34
17. Erdgas-Lieferung durch Vonovia Energie Service GmbH	35
18. Öllieferungen durch die Firma M [REDACTED] GmbH Co. KG	39
19. Wartung der Öltankanlage durch die V [REDACTED] GmbH	40
20. Heizölstanderfassung durch P [REDACTED] GmbH & Co KG	41
21. Geräte-Mieten und Abrechnungsgskosten durch Vonovia Mess Service GmbH	41
22. Heizungswartungen durch die Vonovia Engineering GmbH	44
23. Nachweis der Richtigkeit der Verbrauchserfassung	47
III. RECHTSFOLGEN	48

I. Zusammenfassung: Einwendungen gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2018 - 2020

Zu dem Stand der Prüfung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der Vonovia 2017-2019 kann zusammenfassend festgestellt werden:

- a) Trotz zahlreicher Aufforderungen haben Sie uns keine **Originalbelege** zur Einsichtnahme vorgelegt. Vielmehr haben Sie die Vorlage wiederholt ausdrücklich abgelehnt.
- b) Die in Kopie vorgelegten Vertragswerke sind in vielen **Fällen unvollständig** und damit nicht prüffähig.
- c) Es wurden für keine der Positionen und Abrechnungszeiträume die verlangten **Nachweise der Zahlung** der in den Rechnungen angegebenen Beträge auf die angegebenen Bankkonten nachgewiesen (s. unten). Die Richtigkeit der Zahlungsangaben ist damit nicht erwiesen.
- d) Die vorgelegten Verträge mit der **Deutsche Annington/ Vonovia Immobilienservice GmbH** über die **Objektbetreuung** enthalten für die



Bestimmung der Höhe der Vergütung keine Preisangaben, sondern sehen den Ersatz der tatsächlichen Kosten vor. Wie der BGH in seinem Urteil vom 27.10.2021 (Az. VIII ZR 114/21) bestätigt hat, ist mit der Vorlage dieser Verträge der Kostennachweis nicht erfolgt. Zudem handelt es sich bei den erbrachten Leistungen überwiegend nicht um umlagefähige Hauswartleistungen, sondern um Aufgaben der Wohnungsbestandsverwaltung für die Vermietung und Erhaltung der Objekte. In vielen Altverträgen ist die Umlage von Hausmeisterkosten außerdem nicht vereinbart.

- e) Die **Leistungsbeschreibungen und Mengenangaben** in den Verträgen und Rechnungen der **Vonovia Immobilienservice GmbH** und der **Vonovia Wohnumfeld Service GmbH** sind zu unbestimmt, um die Richtigkeit der Angaben prüfen zu können und das jeweilige Preis-Leistungs-Verhältnis am Markt vergleichen zu können.
- f) Die abgerechneten **Winterdienstsätze** wurden nachweislich nur zu einem Teil erbracht. Wir verweisen auf unsere zahlreichen unbearbeiteten Schreiben hierzu.
- g) Die in den Kosten der Gartenpflege enthaltenen Kosten der **Baumwartung** sind nicht umlagefähig. Wir verweisen noch einmal auf die Rechtsprechung des AG Dortmund.
- h) Das Vorliegen von Leistungen und tatsächlichen Kosten einer „**Müll-dienstleistung**“ wird für Witten bestritten. Es liegen keine prüffähigen Belege und Leistungsbeschreibungen vor, und es wurden derartige Leistungen nicht beobachtet. Für die Kosten der „**Sperrmüllentsorgung**“ fehlt neben dem vollständigen Kostenbeleg der Nachweis der Regelmäßigkeit und Umlagefähigkeit. In vielen Altverträgen sind diese beiden Formen der Müllbeseitigung zudem nicht als Nebenkosten vereinbart.
- i) Die Verträge zu den **Stromkosten** und zu den **Versicherungen** enthalten unzulässige, bzw. nicht für die Umlage wirksame Klauseln. Siehe unten ausführlich. Die Stromkosten sind unnötig hoch.
- j) Aus den Belegen für die **Versicherungen** gehen die tatsächlich auf das jeweilige Objekt entfallenden Kosten nicht hervor. Es wurden die Schadenshistorien nicht offengelegt.
- k) Kosten für **Kabel und Fernsehen** enthalten nicht umlagefähige Bestandteile für die Unterhaltung der Anlagen. In anderen Fällen sind sie nicht angefallen, da die Mieter keinen Kabelanschluss nutzen.
- l) Kosten einer **Geräteanmietung** innerhalb des Konzerns wären Beschaffungskosten der Vermieterin. Sie sind nicht umlagefähig.
- m) Zu den vorgelegten angeblichen Kosten **konzerninterner Serviceunternehmen**,
 - generell des Hauswarts und der Fernseh-/Multimediegebühren,
 - seit 2016: der **Gartenpflege** und des **Winterdienstes**, weiterer Reinigungen und **Wohnumfeldtätigkeiten**,
 - seit 2018 überwiegend: der **Brennstoffkosten Gas**, der **Wartungskosten** Heizung, der **Gerätekosten**, der **Ablesekosten**, der **Trinkwasserprüfung** und Trinkwasserwartung,
 - seit 2019 des **Hausstroms**



wurden von der Vonovia lediglich **konzernintern ausgestellte Verrechnungen** vorgelegt. Diese stellen keine prüffähigen Nachweise der tatsächlichen Betriebskosten dar.

II. Einwendungen gegen die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2017-2020

Unsere bisherigen Einwendungen gegen die Abrechnungen 2017 bis 2020 ergänzen wir hiermit wie folgt:

1. Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalbelege

Insoweit Originalunterlagen vorhanden sind, besteht ein Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalunterlagen. Dies hat der BGH zuletzt in seinem Urteil vom 15.12.2021 (Az. VIII ZR 66/20) bestätigt. Demnach kann ein Mieter grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen.

In zahlreichen Schreiben haben wir die Einsichtnahme in die Originale der lediglich in Kopierform vorgelegten Verträge und Zahlungsnachweise zu den in Rechnung gestellten Leistungen verlangt. Die Vonovia verweigert die Vorlage der Originale. Damit ist der Beleg der Kosten nicht erbracht.

Indizien für das Vorliegen vorenthaltener Originale

Da die meisten Vertragskopien handschriftlich Unterzeichnungen aufweisen, müssten der Vonovia zumindest hierzu physische Originale vorliegen. Die Behauptung, Originale könnten wegen der Digitalisierung nicht vorgelegt werden, widerspricht somit dem Anschein.

Außerdem müssten der Vonovia für tatsächliche Zahlungen auch „echte“ Bankbelege oder Quittungen vorliegen. Bei den bislang als „Zahlungsnachweise“ übersandten Ausdrucken aus internen Datenbanken handelt es sich aber nicht um diese Belege, auch nicht in elektronischer Form. Die Vonovia „simuliert“ auch hier einen Beleg, anstatt den tatsächlich vorhandenen Nachweis vorzulegen.

Zweifel an der Authentizität der Belege

Bei der Prüfung der übersandten Ausdrücke sind nachträgliche Schwärzungen von Passagen, fehlende Signierungen, Rückdatierungen, unterschiedliche Versionen und Inkongruenzen aufgefallen (s. Details unter II). Es bestehen somit **begründete Zweifel an der Authentizität und Vollständigkeit** der vorgelegten Ausdrücke.

Nachweis nicht erfolgt

Solange die Einsichtnahme in die Originale verweigert wird, bestreiten wir die Übereinstimmung der vorgelegten Ausdrücke mit den tatsächlichen Rechnungen und Rechnungsbeträgen, Tätigkeiten und Tätigkeitsnachweisen, Verträgen und Absprechen, Leistungsanweisungen und Leistungsnachweisen, Vergütungsregelungen, Zahlungen und Zahlungsnachweisen.



2. Zahlungsnachweise

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die übersandten Ausdrucke von Datenbankanfragen der Vonovia, bei denen es sich nach Darstellung der Vonovia um die vom MieterInnenverein verlangten Zahlungsnachweise handeln soll.

Beschreibung

Bei den als Zahlungsnachweise übersandten Tabellen handelt es sich durchgehend um Ausdrucke aus dem Buchungssystem der Vonovia. Zugehörige Belege für die tatsächlichen Zahlungen (z.B. Bankauszüge oder auch Quittungen der Zahlungsempfänger) wurden trotz ausdrücklicher Anforderung nicht übersandt.

Die Tabellenausdrucke enthalten i.d.R. Angaben zu Belegnummer, Buchungskreis, Buchungsdatum und Referenz-Nummer. Die Referenznummern in den Buchungsausdrucken entsprechen i.d.R. (aber nicht immer) den Nummern im Kopf der Rechnungen. Die Datumsangaben im Feld „Belegdatum“ entsprechen i.d.R. den Datumsangaben der Rechnungen.

Dafür, dass die ausgewiesenen Rechnungsbeträge auch tatsächlich beglichen wurde, liegen damit aber keine Belege vor. Die Datenbankausdrucke dokumentieren allenfalls interne Buchungen.

In den einzelnen Zeilen der Buchungstabellen finden sich Kennungen zur internen Kontierung, Kürzel rechnungsstellender Firma und die „Beträge“ der Rechnungsbeträge nach Soll und Haben. Dahinter befindet sich meist (neben unverständlichen Kürzeln) eine Spalte mit der Bezeichnung „Ausgl.bel.“, oft mit einer Nummer. Wir vermuten, dass es sich hier um die Nummer eines Belegs über den Zahlungsausgleich handelt. Dieser selbst wurde jedoch für keine der zu prüfenden Rechnungen vorgelegt. Dies ist ein Indiz dafür, dass der Vonovia weitere Zahlungsnachweise vorliegen, die nicht übersandt wurden.

Die einzelnen Zeilen enthalten weitere Felder, darunter z.B. „BezDatum“, was mutmaßlich „Bezahl-Datum“ bedeutet. Die Felder sind in keinem der vorliegenden Ausdrucke ausgefüllt. Dies betrachten wir als Indiz dafür, dass die Vonovia die ihr vorliegenden tatsächlichen Belege über die Zahlungen der konkreten Rechnungsbeträge nicht in der ausgedruckten Tabelle erfasst hat. Es würde sich dementsprechend bei diesen Ausdrucke nicht einmal um die Dokumentation der vollständigen Buchungsvorgänge handeln.

Bewertung

Die Rechnungsausdrucke enthalten in den meisten Fällen die Aufforderung zur Zahlung auf angegebene Bankkonten, oft auch bis zu einem bestimmten Termin. Nachweise, dass derartige Überweisungen erfolgt sind, wurden mit den übersandten Ausdrucke in keinem Fall erbracht. Andere Belege wurden nicht vorgelegt, obwohl sie der Vonovia vorliegen müssen.

Da es sich sowohl bei einem erheblichen Teil der „Rechnungen“ als auch bei den „Zahlungsnachweisen“ um von der Vonovia selbst gefertigte, aus der konzerneigenen Datenbank generierte Unterlagen handelt, ist nicht ausgeschlossen, dass sich hier virtuelle Buchungen gegenseitig bestätigen. Die vorgelegten Ausdrucke sind manipulierbar.

Nachweise der tatsächlichen Zahlungen der Rechnungsbeträge sind mit der Übersendung der Ausdrucke in keinem Fall erfolgt. Die Zahlung der Rech-



nungsbeträge und die Richtigkeit der Abrechnungen sind nicht belegt. Dass die angegebenen Rechnungsbeträge tatsächlich gezahlt wurden, kann jeweils mit Nichtwissen bestritten werden.

Weitere Ausführungen zu den jeweiligen Zahlungsnachweisen erfolgen unter den Einzelpositionen.

3. Konzerninterne Verrechnungen

Die in den Rechnungsausdrucken angegebenen Kosten sind nicht mit tatsächlichen Aufwendungen des Konzerns für die erbrachten Leistungen belegt, sondern beruhen auf autonomen Preis- und Leistungsfestsetzungen durch die Vonovia SE als Managementholding des Vonovia-Konzerns. Dies gilt auch für die Preise, die ggf. in Geschäftsbesorgungsverträgen oder deren Zusätzen aufgelistet wurden.

Tochterunternehmen der Vonovia SE agieren nicht selbständig

Aufgrund der konzerninternen Beherrschungsverhältnisse, der personellen Verflechtungen der Vorstände, der Gewinnabführungsverträge und der Unterwerfung unter ein einheitliches Management- und Cash-Pooling-System kann festgestellt werden: Weder die grundstückshaltenden Vonovia-Tochtergesellschaften noch die sogenannten Service-Gesellschaften der Vonovia agieren wirtschaftlich selbständig. Diese Tochterunternehmen und die Vonovia SE als Holding handeln wirtschaftlich vielmehr als einheitliche Vermieterin.

Dies wird auch durch das Vorliegen von Vollmachturkunden zu Gunsten aller Servicegesellschaften bestätigt.

Zur weiteren Begründung der einheitlichen Vermieterfunktion verweisen wir auf unsere früheren Stellungnahmen, u.a. vom 29./30.4.2020 und die Ausführungen zu den einzelnen Verträgen weiter unten.

Wir verweisen auch auf die Darstellung in dem Artikel von Manfred Grimm und Rolf Bosse „Betriebskosten im Vermietungskonzern“, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/22, der wir uns hiermit anschließen.

Preise nicht am Markt gebildet

Wie der Vonovia-CEO Rolf Buch bei der Hauptversammlung der Vonovia SE im Jahre 2020 auf Anfrage erläutert hat, werden die Preise und Rechnungen der konzernangehörigen Servicegesellschaften nicht anhand von tatsächlichen Aufwendungen oder Kostenkalkulationen ermittelt, sondern frei nach Markteinschätzung festgesetzt. Sie entsprechen somit schon *per definitionem* nicht den tatsächlich angefallenen Kosten,

Die Vonovia-Service-Unternehmen sind zudem mit ihren Leistungen nicht am Markt, sondern lediglich für die Vonovia tätig. Aus diesem Grund spiegeln ihre Preise nicht Marktverhältnisse, sondern nur die Festsetzungen des Vonovia-Managements wider.

Die gesamten Leistungs- und Preisbestimmungen der Vonovia-Servicetöchter unterliegen somit nicht dem Wettbewerb, sondern werden von der Vonovia als einheitlich handelnder Vermieterin autonom und ohne reales Marktregulativ festgesetzt.

Nicht umlagefähige und unnötige Kostenbestandteile



Wahrscheinlich enthalten die in den Abrechnungen festgesetzten Beträge mietrechtlich nicht umlagefähige Bestandteile, die als Beschaffungs-, Erhaltungs- oder Verwaltungskosten per se nicht zu den Nebenkosten zu zählen sind und/oder in die Managementausgaben, Überschüsse und Gewinne des Konzerns einfließen.

Da diese „Kosten“ für die Erbringung der umlagefähigen Leistungen nicht erforderlich sind, sind sie auch per se unwirtschaftlich.

Die genaue Höhe dieser Beträge bleibt wegen der Nicht-Offenlegung der tatsächlichen Kosten durch die Vonovia jedoch unbekannt. Es sind allenfalls grobe Schätzungen möglich.

Abrechnungsweise durch Renditeinteressen determiniert

Da die Vonovia in ihren Geschäftsberichten wachsende Überschüsse („adjusted EBITDA“) aus den konzerninternen verrechneten Leistungen darlegt, ist mit einem erheblichen Beitrag der vorliegenden Form der „Rechnungslegung“ für das Konzernergebnis zu rechnen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden gesellschaftsrechtlichen Strukturen nicht zuletzt dem Zweck dienen, aus den Betriebskostenabrechnungen Einnahmen zu erzielen, die höher als die tatsächlichen Kosten des Konzerns für die Erbringung dieser Leistungen liegen. Die Vonovia versucht, das mietrechtliche Prinzip der lediglich kostendeckenden Umlageabrechnung zu umgehen, um auf diese Weise zusätzlich zur Miete Einnahmeüberschüsse zu erzielen.

Keine Abrechnung von Eigenleistungen

Die Vonovia beansprucht, dass ihre Abrechnungen und Belege tatsächlich angefallene Kosten darstellen. Sie kann sich deshalb nicht darauf berufen, Eigenleistungen i. S. v. § 1, Abs. 1 Satz 2 BetrKV erbracht zu haben.

Würde die Vonovia diese Möglichkeit für ihre Abrechnungen beanspruchen, müsste sie in ihren Abrechnungen und Belegen Leistungsbeschreibungen vorlegen, die am lokalen Markt in Witten üblich und vergleichsfähig sind. Zu den von der Vonovia im Rahmen der Abrechnungsprüfung erforderlichen Nachweisen würde in diesem Fall auch der Nachweis der Vergleichbarkeit mit den lokal üblichen Netto-Kosten ohne Mehrwertsteuer zählen.

Diese theoretische Option spielt bei der Prüfung der Abrechnungen jedoch keine Rolle.

Rechtsfolgen

Die Einsichtnahme der Mietpartei in die Rechnungen und anderen Belege der Vermieterin dient zunächst und vor allem der Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung. Ohne diesen Nachweis kann der/die MieterIn nicht wissen, ob die Angaben der Vonovia den Tatsachen entsprechen. Bis zu dem Nachweis der tatsächlichen Kosten besitzt die Mietpartei deshalb ein Zurückbehaltungsrecht. Ergibt sich bei der Rechnungsprüfung, dass die tatsächlichen Kosten niedriger lagen als vom der Vonovia zunächst angegeben, erhöht sich für die Mietenden das Guthaben.

Leistungen, zu denen die Vonovia die tatsächlich angefallenen Kosten nicht nachweisen kann, können in der Betriebskostenabrechnung nicht berücksichtigt werden.



4. Gartenpflege durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Für den Beleg der Kostenpositionen im Bereich der Gartenpflege und des Winterdienstes in den Abrechnungsjahren 2016 bis 2020 hat die Vonovia Ausdrucke von Rechnungen der konzernbeherrschten Vonovia Wohnumfeld Service GmbH (VWS) vorgelegt. Zuvor wurden diese Leistungen von der A [REDACTED] GmbH abgerechnet.

Kostensteigerungen nach Insourcing

Ergebnisse aus Stichproben: Im Abrechnungsjahr 2017 waren die Gartenpflegekosten gegenüber dem Jahr 2015 um 25 % gestiegen, um dann bis zum Jahr 2019 wieder auf 105 % des Ausgangswertes abzusinken. Die Kosten des Winterdienstes betragen im Jahr 2016 174% des Wertes von 2015, im Jahr 2017 lag der Wert noch 52% über dem Ausgangswert. Danach sanken die Kosten auf ein Drittel des Ausgangswertes ab. Diese Schwankungen sind nicht durch Kostensteigerungen, Qualitätsänderungen oder Unterschiede der Witterung zu erklären. Es müssen interne Revisionen der Preisfestsetzungen stattgefunden haben.

Verborgene Kostenbestandteile

In den Abrechnungen 2017 bis 2020 verbergen sich in der Position „Gehölzpflege“ u.a. auch Kosten für „Baumwartungen“. Die Leistung wird in den Rechnungen nicht beschrieben und ist damit nicht prüffähig.

Die Rechnungen der Gartenpflege für die Jahre 2017 und 2018 weisen keine Mengengaben auf. Da keine Pauschalvergütungen vereinbart sind, sind die Rechnungen nicht prüffähig.

Aus den unten näher ausgeführten Gründen stellen die Rechnungen der konzernbeherrschten Vonovia Wohnumfeld Service GmbH keine Nachweise der umlagefähigen Kosten dar, die für den Konzern der vermietenden Wohnungsgesellschaft bei Erbringung nebenkostenrelevanter Leistungen angefallen sind. Das Gleiche gilt für sogenannte Leistungsnachweise.

Trennung der umlagefähigen Leistungen

Wie sich aus den Vertragsunterlagen (s.u.) ergibt, erfolgen die Leistungen der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH als Teil der von den vermietenden Grundstücksgesellschaften übertragenen Verwaltungsfunktionen, die neben der Erbringung umlagefähiger Leistungen auch nicht umlagefähige Leistungen umfasst. Schon aus diesem Grunde müssen die Abrechnungen der Betriebskosten strikt von den Abrechnungen anderer Leistungen getrennt werden. Für diese Trennung ist die Vermieterin beweisbelastet. Sie haftet für rechts- oder pflichtwidrige Abrechnungen ihres Erfüllungsgehilfen.

Der Nachweis der klaren Trennung der verlangten Betriebskosten von nichtumlagefähigen Kosten ist umso dringlicher, als es sich die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH ebenso wie die vermietenden Wohnungsgesellschaften zu 100 % im Anteilsbesitz der Vonovia SE befindet. Laut den Geschäftsberichten der Vonovia SE nimmt dieselbe im Konzern die Funktion der Managementholding wahr.



Konzernstruktur

Bei der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH handelt es sich um ein Unternehmen, dessen unternehmerische Handlungen und Entscheidungen vollständig von dem Konzern der Vermieterin bestimmt werden. Das Unternehmen ist in der Konzernberichtserstattung dem Segment Value-Add zugeordnet, welches jährlich mit weit über 100 Mio. Euro Überschuss aktiv zu der Rendite des Konzerns der Vermieterin beiträgt (siehe Segmentberichterstattung in den Geschäftsberichten).

Dies ist nur deshalb möglich, weil die vermietenden Grundstücksgesellschaft von ihren MieterInnen Betriebskostenumlagen verlangt, deren Summe über den tatsächlichen Aufwendungen liegen, die für den Konzern der Vermieterin bei der Erringung der umlagefähigen Leistungen anfallen. Das, was auf der Ebene der einzelnen vermietenden Grundstücksgesellschaft als pure Kostenposition erscheint, die auf die Mieter abgewälzt werden kann, erscheint auf Ebene des Konzerns der vermietenden Wohnungsgesellschaft als eine Einnahme. Deren Betrag liegt höher als die angefallenen Kosten.

Konzerninterne Abrechnungen, die nicht den nachgewiesenen Kosten des Konzerns für Personal, Material, Lieferungen oder Fremdunternehmen entsprechen, können nicht als Beleg von Betriebskostenumlagen dienen. Werden allein derartige Aufstellungen als Betriebskostennachweis vorgelegt, so hat die VermieterIn ihre Rechenschaftspflicht nicht erfüllt. Die Mieter besitzt dann das Recht, die Zahlung der unzureichend begründeten Forderungen zurückzubehalten, bis die Vermieterin eine korrekte und belegte Abrechnung erstellt.

Vorgelegte Kopien von Geschäftsbesorgungsverträgen

Ende Juni 2021 übersandte die Vonovia einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der VWS vom 9.5.2016 samt Nachträgen. Diese Unterlagen (Kopien) lagen uns bereits aus früheren Jahren vor. Wir hatten dazu bereits wiederholt Stellung genommen.

Der Geschäftsbesorgungsvertrages der Deutsche Annington Kundenservice GmbH mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH („VWS“) wurde, glaubt man dem handschriftlichen Nachtrag durch einen Dritten, am 9.5.2016 unterzeichnet. Der Vertrag soll nach § 5, Ziffer.1 rückwirkend ab 1.1.2016 gelten.

Gerade in diesem Fall wäre es zwingend erforderlich, die Originalverträge einzusehen. Denn in den im Juni übersandten Versionen eines „Nachtrags Nr. 1 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 9.5.2016“ vom 22.12.2016 und „Nachtrags Nr. 2 zum Geschäftsbesorgungsvertrag vom 9.5.2016“ vom 27.11.2017 ist unter § 2, Nr. 1 („Vergütung“) eine wichtige Passage geschwärzt. In der uns in Vorjahren übersandten Fassung dieses Nachtrags lautete der von der Vonovia nachträglich geschwärzte Satz: „Soweit es sich nicht um betriebskostenrelevante Leistungen (sondern um Instandhaltung und Erneuerung) handelt, stellt VWS der jeweiligen WOHNUNGSGESLLACHFT die Kosten basierend auf einem Fremd-unternehmerpreis zuzüglich eines Aufschlags für eigene Kosten und Gewinn in Höhe von 15 % in Rechnung.“

Die uns später als Beleg überlassene Kopieversion wurde somit im Nachhinein geändert, offenbar, um die Kenntnisnahme dieser für die Prüfung sehr relevanten Regelung zu verhindern. Die uns vorgelegten Vertragskopien sind



somit nicht vollständig und *abgeändert*. Da weitere *Abänderungen* nach diesem Vorgang nicht ausgeschlossen werden können, kann auf die Einsichtnahme in die Originale nicht verzichtet werden.

Unklare Trennung umlagefähiger und nicht umlagefähiger Kostenbestandteile

Aus dem Wortlaut der geschwärzten Regelungen ergeben sich zahlreiche Fragen.

Zunächst einmal wird deutlich, dass die VWS nicht nur mit umlagefähigen Leistungen, sondern auch mit Instandhaltungsmaßnahmen beauftragt ist. Es wird in dem Vertrag jedoch nicht geregelt, wie diese nicht umlagefähigen Leistungen von den umlagefähigen Kosten getrennt werden.

Zweitens ergibt sich aus dem später geschwärzten Passus, dass die VWS Fremdunternehmen mit Leistungen beauftragt, zumindest deren Preise zum Ausgangspunkt der Festlegung konzerninterner Verrechnungspreise nimmt, wobei ein Aufschlag für Verwaltungskosten und Gewinne der VWS vorgenommen wird. Der Vertrag erklärt nicht, wie die Preise für umlagefähige Fremdleistungen ermittelt werden. Hier wird vielmehr auf beigefügte Preislisten verwiesen.

Aufgrund des Inhalts der später geschwärzten Passage ist nicht auszuschließen, dass auch diese Verrechnungspreise auf Grundlage der Fremdunternehmenskosten plus Gewinn-Aufschlag der VWS ermittelt werden. Das Gegenteil könnte die Vonovia nur dadurch beweisen, dass sie die Rechnungen der beauftragten Subunternehmen oder die eigenen Personal- und Sachkosten offenlegt.

Fehlende Legitimation

Die Deutsche Annington Kundenservice GmbH handelt nach der Präambel dieses Vertrages namens und in Vollmacht zahlreicher konzernangehöriger „Wohnungsgesellschaften“, die in der zum Vertrag gehörenden Anlage 1 aufgeführt sind. Zu diesen Gesellschaften gehören auch die als Vermieter auftretenden Wohnungsgesellschaften in Witten. Eine Legitimation der Deutsche Annington Kundenservice durch die Wohnungsgesellschaften liegt jedoch nicht vor.

Unzureichende Leistungsbeschreibung

Nach § 2, Abs. 2 des Vertrages beauftragen die Wohnungsgesellschaften die VWS mit Leistungen des „infrastrukturellen Facilitymanagements“ bezogen auf den Grundbesitz der Wohnungsgesellschaften. Die Leistungsbereiche, aus denen die Wohnungsgesellschaften Leistungen von der VWS nach diesem Rahmenvertrag „abrufen“ können, sind in einer beigefügten Anlage 2 aufgelistet. Es handelt sich um „Gartenbauarbeiten“, „Grünpflege“, „Straßen- und Gehwegereinigung“, „Graupflege“, „Winterdienst“, „Außenreinigung“, „Hausreinigung“, „Sonderreinigung“, „Baumpflege/Baumarbeiten“, „Spielplatzwartung/Spielplatzarbeiten“, „Schädlingsbekämpfung“, „Müllmanagement“, „Ent-rümpelung“, „Tiefbau-Kanalarbeiten“ und „Sicherheitsbegehungen“. Diese Leistungen werden in dem Vertrag oder der Anlage nicht näher beschrieben. Der Vertrag enthält auch keinen Verweis auf eine nähere Beschreibung.

Die Verträge enthalten keine ausreichenden Mengenangaben. Zwar werden Abrechnungseinheiten wie „qm“ oder „Durchführung je Mieteinheit“ benannt. Es wird aber nirgendwo mitgeteilt, die diese Einheiten ermittelt werden. Und



vor allem fehlt jeder Hinweis, ob es sich um Pauschalpreise oder Preise pro Einsatz handelt.

Den Preislisten, die den Nachträgen beigelegt sind, ist nicht zu entnehmen, was unter knappen Bezeichnungen wie „Rasenfläche 1101“, „Gehölzfläche/Gehölzschnitt 1212“, „Sandspielfläche 1302“ oder „Räum- und Streufläche 1411“ zu verstehen ist. Auf diesen Flächen können sehr unterschiedliche Tätigkeiten mit unterschiedlichem Aufwand und in unterschiedlicher Qualität ausgeübt werden. Ohne diese Angaben ist eine Prüffähigkeit und Vergleichbarkeit nicht gegeben.

Das Vertragswerk enthält außerdem nicht die üblichen Regelungen zur Qualitäts- und Leistungskontrolle und Abnahme sowie den Folgen einer Schlechtleistung. Es handelt sich grundsätzlich nicht um eine Unterlage, auf deren Basis die Berechtigung der in Rechnung gestellten Betriebskosten überprüft werden kann.

Vergütungsregelung sieht Kostenersatz vor

Nach § 2, Ziffer. 1 ersetzt die jeweilige Wohnungsgesellschaft der VWS die „sämtliche Kosten, die für die Erfüllung der Aufgaben gemäß § 1, Ziffer 2 im Kalenderjahr entstehen“. Soweit es sich um Kosten für umlagefähige Betriebskosten handelt, werden diese Kosten durch VWS „per Einzelrechnung umlagefähig“ ausgewiesen.

Dieser Passus zeigt, dass die Vertragsgestaltung mit dem Vonovia-Serviceunternehmen im Ansatz auf die Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen ausgerichtet ist, die für dem Serviceunternehmen für die nicht eindeutig bestimmten Leistungen zu Gunsten der Vonovia-Vermietungsunternehmens entstanden sind. Die unklare Auftragsbestimmung ist für einen dem Vermietungskonzern operativ eingegliederten Betrieb, der nur formell als juristisch eigenständiges Unternehmen geführt wird, unschädlich. Zum Problem wird diese Situation erst dann, wenn die mehr oder weniger frei kalkulierten Kosten für die unklar bestimmten Aufgaben einem Dritten, hier den MieterInnen, auferlegt werden.

Es wurde versucht, dafür nachträglich Preisvereinbarungen zu konstruieren. Dies erfolgt zunächst in

Nachträge Nr. 1 und Nr. 2

Der „Nachtrag Nr. 1“ zu dem Vertrag wurde am 22.12.2016 unterzeichnet wurde und soll ebenfalls rückwirkend ab 1.1.2016 gelten. Der Nachtrag erweitert den Kreis der vertretenen Wohnungsgesellschaften und legt eine neue Vergütungsregelung zu § 2 des Rahmenvertrages fest.

Insoweit es sich um nicht umlagefähige Kosten handelt, stellt die VWS der jeweiligen Wohnungsgesellschaft nach § 2, Ziffer 1 jeweils einen „Fremdunternehmerpreis zuzüglich eines Aufschlags für „eigene Kosten und Gewinne in Höhe von 15 % in Rechnung“. Für betriebskostenrelevante Leistungen aus den Bereichen „Grünpflege“, „Straßen- und Gehwegereinigung“, „Graupflege“, „Winterdienst“, „Außenreinigung“, und „Hausreinigung“ stellt die VWS ab dem 1.1.2017 der Grundstücksgesellschaft jeweils Kosten gemäß einer dem Nachtrag anliegenden Preisliste in Rechnung.

Die Preisliste ist regional differenziert. Die Leistungen sind betitelt, aber nicht beschrieben.



Nach § 2, Ziffer 3 handelt es sich bei den Kosten und Preisen um Nettobeträge, auf die im Falle anfallender Umsatzsteuer dieselbe aufzuschlagen ist.

Der Nachtrag wurde mit Nr. 2 vom 27.11.2017 aktualisiert.

Bewertung des Rahmenvertrags

Da der Rahmenvertrag von einem Dritten handschriftlich datiert wurde, ist zweifelhaft, ob es sich die Ablichtung eines Originalvertrages handelt. Auch aus diesem Grunde wird Einsichtnahme in Originalverträge verlangt, was die Vonovia verweigert.

Da der Vertrag nach dem handschriftlichen Eintrag erst am 9.5.2016 unterzeichnet wurde, ist unklar, auf welcher Vertragsgrundlage die Aufträge für umlagefähige Leistungen zwischen dem 1.1.2016 und dem 9.5.2016 erfolgten.

Dass die Deutsche Annington Kundenservice GmbH, Rechtsvorgängerin der Vonovia Kundenservice GmbH, von den Objektgesellschaften mit dem Abschluss des Vertrages bevollmächtigt wurden, ist für die Jahre 2016 bis 2018 trotz wiederholter Aufforderung nicht belegt worden. Dies ist umso relevanter als nach § 1, Abs. 6 des Vertrages durch Abschluss des Rahmenvertrages jeweils gesonderte Vertragsverhältnisse mit den einzelnen Wohnungsgesellschaften begründet werden.

Die Leistungsbeschreibungen des Rahmenvertrages und seiner Anlage 2 sind völlig unzureichend, um Inhalt und Qualität der vereinbarten Leistungen zu beschreiben. Der Mieter kann aufgrund dieser Beschreibung nicht nachvollziehen und überprüfen, ob eine Leistung, deren Kosten auf ihn umgelegt werden, vollständig und fachgerecht erfolgt ist.

Die Leistungsbeschreibung beinhaltet nach ihrem Wortlaut sowohl Aufgaben, die grundsätzlich umlagefähige Arbeiten umfassen könnten („Grünpflege“, „Gehwegereinigung“) als auch Aufgaben, bei denen dies unklar oder auszuschließen ist („Entrümpelung“, „Tiefbau-Kanalarbeiten“, ...) Eine Unterscheidung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Leistungen ist nach dieser Aufstellung nicht möglich. Sie erfolgt auch nicht an anderer Stelle im Vertrag.

Nach der Vergütungsregelung sollen die Wohnungsgesellschaften der VWS „sämtliche Kosten“ erstatten. Es wird in dem Vertrag aber nicht bestimmt, worin die Kosten bestehen und wie sie ermittelt werden. Der Rahmenvertrag enthält auch keine Preisliste oder einen Verweis auf eine solche. Es ist somit davon auszugehen, dass mit der Erstattung sämtlicher Kosten die Übernahme der nachgewiesenen konzernexternen Kosten gemeint ist, nicht aber ein Unternehmensgewinn. *Auf den Mieter wäre damit* nur der Ersatz für die tatsächlichen Aufwendungen der VWS umlagefähig. Und es sind folglich diese Aufwendungen, die im Zuge der Abrechnungsprüfung belegt werden müssen. Dies ist jedoch in keiner Weise erfolgt.

Nach § 2, Ziffer 2 des Rahmenvertrages soll die WVS die auf die Mieter umlagefähigen Anteile der „Kosten“ gesondert ausweisen. Aus den Nachweisen dieser Kosten müsste also hervorgehen, inwiefern die tatsächlichen Aufwendungen für das eingesetzte Personal, Materialaufwendungen, sowie Lieferungen und Leistungen Dritter mietrechtlich umlagefähig sind. Das heißt, diese Abrechnungen dürften weder Verwaltungs- noch Instandsetzungskosten und Gewinne der WVS enthalten. Dazu ist die Vermieterin gegenüber den Mieterinnen auch beweispflichtig. Der Beweis ist jedoch nicht erfolgt.



Bewertung des Nachtrags Nr. 1 vom 22.12.2016

Diese Vergütungsregelung ersetzt die unbestimmte Regelung einer Übernahme sämtlicher Kosten durch eine Differenzierung zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Leistungen. Bei Letzteren wird auf „Fremdunternehmerpreise“ zurückgegriffen und mit einem Zuschlag für Gewinn und Verwaltungskosten versehen. Für die umlagefähigen Leistungen werden nun Preise festgesetzt, ohne dass transparent wird, auf welchen Kosten diese Preise beruhen.

Durch die Abgrenzung nicht-umlagefähiger von umlagefähigen Leistungen wird bestätigt, dass die VWS auch Verwaltungs- und Erhaltungsleistungen erbringt. Die Wohnungsgesellschaft ist damit beweispflichtig dafür, dass in den als umlagefähig abrechneten Kosten keine Verwaltungs- und Erhaltungsleistungen enthalten sind.

Der Bezug auf „Fremdunternehmerpreise“ macht nur unter den Voraussetzung Sinn, dass Fremdunternehmen beauftragt werden. Die Regelung sieht vor, dass auf diese Kosten ein Aufschlag von 15 % erhoben wird. Umsatzsteuern werden, soweit sie anfallen, nach § 2, Ziffer 3 ebenfalls erhoben, so dass es sich um einen echten Gewinn- und Managementaufschlag handelt. Es ist von der Vermieterin nachzuweisen, dass bei der Festsetzung der Preise für nicht umlagefähige Kosten nicht auch derartige Aufschläge vorgesehen werden. Denn diese wären nicht umlagefähig, da es sich nicht um umlagefähige Kosten der Grundstücksgesellschaft handelt.

Die Vermutung des Vorliegens eines internen Gewinnaufschlags auf die tatsächlichen Kosten wird durch einen Vergleich mit den Kostenangaben eines uns vorliegenden Vertrages über Gartenpflegemaßnahmen der Vonovia mit der Firma Alba Facility Solutions GmbH vom 10.11.2016, Anlage 2 (Leistungsverzeichnis Stand April 2016) bestätigt. Die Kosten für die Position „Rasenfläche 1101“ betragen dort 0,51 €/qm. Laut den Preisangaben in der Anlage 2 des Nachtrags 2 zum Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH betragen diese Kosten dort 0,671 €/qm. Die Preise der Vonovia Wohnumfeld GmbH liegen somit um 32 % über denen der zur gleichen Zeit für die Vonovia tätigen Firma ALBA Facility Solutions GmbH.

Dadurch, dass die Preiss ab 1.1.2017 festgesetzt werden, bleibt unklar, wie die Kosten für 2016 ermittelt wurden. Die Wohnumfeldkosten der Mieter im Abrechnungsjahr 2016 entbehren somit jeder Vertragsgrundlage.

Die Leistungsbeschreibungen sind auch im Nachtrag außerordentlich unbestimmt. Die MieterInnen können aufgrund dieser Angaben die Qualität der Leistungen nicht überprüfen.

Nachtrag Nr. 2 vom 27.11.2017

§2, Ziffer 1 bestätigt die getrennte Berechnung von umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten.

Es ist rechtlich nicht nachvollziehbar, dass Leistungsbestimmungen und Preisfestsetzungen zu Lasten der Mieter auf einen Zeitpunkt vor Auftragsvergabe und Durchführung der Leistungen zurückdatiert werden. Die Kosten für „Baumpflege/Baumarbeiten“ und „Spielplatzwartung/Spielplatzarbeiten“ sind für den Zeitraum 1.1.2017 bis November 2017 grundsätzlich nicht umlagefähig.



Keine nachvollziehbaren Zahlungsnachweise

In den Rechnungen wird die Zahlung der Rechnungsbeträge jeweils mit kurzer Frist auf ein angegebenes Konto der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH bei der Aareal Bank verlangt. Es muss somit erwartet werden, dass der Zahlungsnachweis zu diesen Rechnungsbeträgen erfolgt.

Diese Erwartung wird nicht erfüllt. Es handelt sich bei den übersandten Ausdrucken nicht um die Nachweise der Zahlung der jeweiligen Rechnungsbeträge auf das in den Rechnungen angegebene Bankkonto.

Außerdem ist bei Stichproben aufgefallen: Während für den Beleg der Betriebskosten zum Teil lediglich Jahresrechnungen vorgelegt wurden, weisen die Buchungsausdrucke monatliche Buchungen aus. Diese Buchungen stimmen somit nicht mit den in den Rechnungen aufgeführten Zahlungszielen überein. Entweder die Rechnungen oder die Buchungen entsprechen nicht den tatsächlichen Zahlungen.

Da die Buchungsausdrucke monatliche Zahlungsausgleiche darlegen, entsprechen die Angaben in den Rechnungen (s.o.) möglicherweise nicht den tatsächlichen Zahlungs- oder Verrechnungsgepflogenheiten im Konzern. Die Rechnungen wurde mutmaßlich unabhängig davon erstellt, ob bereits Zahlungs- oder Verrechnungsabschlüsse erfolgt sind. Es handelt sich bei den Rechnungen damit wahrscheinlich nicht um einen Nachweis einer tatsächlich zahlungswirksamen Forderung, sondern um eine nachträgliche Legitimation von Kostenangaben, die der Umlage von Forderungen auf die Mieter dienen.

Die Angaben zur Identifikation des Datensatzes (Referenz, Belegnummer) stimmen bei Stichproben nicht mit Angaben in den Rechnungen überein. Eine Entsprechung zwischen Rechnung und Buchungsausdruck ist nicht belegt.

Ergebnis: Keine prüffähigen Kosten-, Leistungs- und Zahlungsbelege

Da die Rechnungen vom Konzern des Vermieters selbst angefertigt wurden, weil die Verträge keine aussagekräftigen Leistungsverzeichnisse enthalten und im Kern Kostenersatz vorsehen und weil die angeblichen Zahlungen nicht nachgewiesen sind, sind die Wohnumfeldkosten der Abrechnungsperioden nicht belegt.

Die in den Gehölzpflegekosten verborgenen Kosten der „Baumwartung“ sind nicht als Gartenpflegekosten umlagefähig

Die tatsächlichen Kosten und Zahlungen können anhand der vorgelegten Unterlagen nicht ermittelt werden. Das Vorliegen tatsächlicher, umlagefähiger Kosten wird deshalb mit Nichtwissen bestritten.

Nicht umlagefähige und unnötige Bestandteile in intransparentem Umfang

Die oben dargelegten Details in den vorgelegten Vertragsunterlagen und die Preisentwicklungen machen es wahrscheinlich, dass in den verlangten Nebenkosten Gewinnen und Managementkosten enthalten sind, die nicht umlagefähig sind.

Aufgrund von Indizien wie Nichtanfall der Mehrwertsteuer und Steigerung der Preise gegenüber Alba wird geschätzt, dass die Abrechnungen der Wohnumfeldkosten um 25 % überhöht sind. Das heißt: 75 % der angesetzten Kosten, wären bei Beibringung realer Belege wahrscheinlich umlagefähig. Diese Schätzung kann durch Beibringen der tatsächlichen Kostennachweise durch die Vermieterin widerlegt werden. Bei den Winterdienstkosten muss



zusätzlich berücksichtigt werden, dass nur eine (kleiner) Teil der Einsätze tatsächlich stattgefunden hat.

5. Winterdienst durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Es wurden neben dem oben bewerteten Vertrag mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH keine Vertragsunterlagen vorgelegt. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend.

Keine prüffähigen Kosten-, Leistungs- und Zahlungsbelege

Es liegen keine Nachweise der Zahlung der Rechnungsbeträge auf die in den Rechnungen genannten Bankkonten vor.

Darüber hinaus bestehen die Einwendungen gegen die Anzahl der Einsätze fort.

6. Sperrmüllentsorgung durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

In den Fällen erfolgter Umlage wurden Rechnungsausdrucke der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH vorgelegt. Die Angaben sind mit Durchführungsdaten versehen. Zahlung wird innerhalb von 14 Tagen verlangt.

Es wurden neben dem oben bewerteten Vertrag mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH keine Vertragsunterlagen vorgelegt. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend.

Keine Leistungs- und Preisbestimmung

Die vorgelegten Ausdrucke von Geschäftsbesorgungsverträgen und ihre Anlagen/Nachträge enthalten keine Leistungsbeschreibungen und keine Preisangaben für „Entrümpelungen“. Die Rechnungen können schon deshalb nicht geprüft werden. Die Durchführung von Entrümpelungen ist nach den vorliegenden Verträgen mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH nicht vereinbart.

Es handelt sich bei den übersandten Ausdrucken nicht um die Nachweise der Zahlung der jeweiligen Rechnungsbeträge auf das in den Rechnungen angegebene Bankkonto. Ein Nachweis der Zahlungen liegt nicht vor.

Kein Beleg und nicht umlagefähig

Es liegen keine prüffähigen Rechnungen vor. Darüber hinaus gilt weiter der Einwand, dass die Kosten wegen fehlender Regelmäßigkeit nicht umlagefähig sind.

7. Mülldienstleistung durch die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Es wurden neben dem oben bewerteten Vertrag mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH keine Vertragsunterlagen vorgelegt. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend.

Keine Leistungs- und Preisbestimmung



Es ergibt sich weder aus den Abrechnungen noch aus den Rechnungen und Verträgen, um welche Art Leistung es sich handeln soll.

In den vorliegenden Geschäftsbesorgungsverträgen mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH und deren Anlagen/Nachträgen finden sich keine Angaben zur „Mülldienstleistung“ bzw. „Abfallmanagement“. Weder existiert eine Leistungsbeschreibung noch eine Preisbestimmung. Die gegenüber den Mieterinnen abgerechneten Leistungen sind nicht vereinbart.

Kein Nachweis der Leistungen und Preise des Subunternehmens

Ein Vertrag mit der in Einzelfällen ins Spiel gebrachten Firma Peters Abfallmanagement wurde ebenfalls nicht vorgelegt.

Die Bedeutung der „Ausgangswerte“ bzw. „Zielwerte“ in den in diesem Fall übersandten „detaillierten Tätigkeitsnachweisen“ 2018 kann nicht nachvollzogen werden, weil der zugehörige Vertrag nicht vorgelegt wurde. Möglicherweise ist dort eine Vergütung in Abhängigkeit von der erreichten „Müllreduktion“ vereinbart. Ohne Kenntnis dieser Vereinbarung ist dies nicht nachvollziehbar.

Die Euro-Angaben der „Ausgangswerte“ bzw. „Zielwerte“ stimmen nicht mit den Angaben in den Grundbesitzbescheiden zu den Müllkosten überein, weder in/zu 2018 noch zu 2019. Sie sind somit auch inhaltlich unzutreffend.

Die Vorlage der pauschalen „Leistungsbestätigung“ 2019 und 2020 der Firma Peters Abfallmanagement beweist, dass hier offensichtlich nicht die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH, sondern ein anderes Unternehmen „tätig“ war. Für die Prüfung wären die Rechnung und der Vertrag mit diesem Unternehmen vorzulegen.

Den „detaillierten Tätigkeitsnachweisen“ ist nicht zu entnehmen, wer sie angefertigt und geprüft hat. Die „Leistungsbestätigungen“ 2019 der Firma Peters Abfallmanagement für 2019 und 2020 enthielten überhaupt keine Mengen- und Datumsangaben.

Keiner der „Nachweise“ ist glaubhaft.

Die MieterInnen haben keine Tätigkeiten eines „Behältermanagement“ oder einer „Reinigung Abfallbehälterplatz“ beobachtet. Nach den Angaben der „detaillierten Tätigkeitsnachweisen“ hätten etwa viermal wöchentlich derartige Aktivitäten stattfinden müssen. Dies hätte den MieterInnen nicht verborgen bleiben können. Die Durchführung umlagefähiger Tätigkeiten wird bestritten.

Die „Zahlungsnachweise“ enthalten keine Angaben zum Bankkonto. Belege zum Kontenausgleich wurden nicht vorgelegt. Es handelt sich bei den übersandten Ausdrucken nicht um die Nachweise der Zahlung der jeweiligen Rechnungsbeträge auf das in den Rechnungen angegebene Bankkonto.

Weder Belegnummer noch Referenz der Zahlungsnachweise 2018 finden sich in der Jahresrechnung. Auch für die Angaben in den monatlichen Buchungen 2019 finden sich keinen Entsprechungen in den Monatsrechnungen des Jahres. Dass diese Unterlagen sich überhaupt aufeinander beziehen, ist zweifelhaft.

8. Hausreinigung durch Vonovia Wohnumfeld Service GmbH

Rechnungen



Es wurden Rechnungsausdrucke der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH übersandt. Diese enthalten lediglich einen Pauschalpreis für die Gesamtkosten Unterhaltsreinigung Treppenhaus, Kellereinigung, Gemeinschaftsräume, Dachboden, Kellerlichtschächte und Glasreinigung.

Die Rechnungen weisen abweichend von den vorliegenden Preisverzeichnissen des Vertragswerks keine Einzelpreise aus und differenzieren auch nicht zwischen den einzelnen Leistungen.

Die Rechnungen weisen auch keine Aufmaße und keine Angabe zur Anzahl der Räume oder Wohneinheiten aus, obwohl laut Vertrag sich die Kosten anhand der Anzahl der Mieteinheiten bemessen.

Die Zahlung des Rechnungsbetrages soll mit Zweiwochenfrist auf ein Konto der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH bei der Aareal Bank erfolgen.

Vertragswerk

Es wurden neben dem oben bewerteten Vertrag mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH keine Unterlagen vorgelegt. Die obigen Ausführungen gelten entsprechend.

Die Preisverzeichnisse enthalten Angaben für die Positionen Unterhaltsreinigung, Kellereinigung, Gemeinschaftsräume, Dachboden, Kellerlichtschächte und Glasreinigung. Es geht aus den Verzeichnissen aber nicht eindeutig hervor, auf welche Einheiten und Mengen sich diese Preisangaben beziehen. Es handelt sich somit nicht um eine eindeutige Preisbestimmung.

Wenn die Angaben als Mengenangaben zu interpretieren wären, müssten die Rechnungen entsprechend für jede dieser Positionen die Anzahl der Mieteinheiten und der Durchführungen enthalten. Insoweit dies nicht der Fall ist, sind die Rechnungen nicht prüffähig.

Die Tätigkeiten, Qualitätsziele usw. der Reinigung werden nicht genauer beschrieben. Es wird aus dem Preisverzeichnis z.B. nicht ersichtlich, welche Bereiche im Treppenhaus oder in den Kellern gereinigt werden sollen.

Zahlungsnachweise

Prüffähige Zahlungsnachweise wurden nicht vorgelegt.

Ergebnis / Zusammenfassung

Die Rechnungen sind bei fehlenden Angaben der Einzelpreise und der Mengen grundsätzlich nicht prüffähig. Die Leistungsbeschreibung ist für die Überprüfung der Qualität der Durchführung völlig unzureichend.

Da die Rechnungen durch den Konzern des Vermieters selbst angefertigt wurden, weil die Verträge keine aussagekräftigen Leistungsverzeichnisse enthalten und weil die angeblichen Zahlungen nicht nachgewiesen sind, sind die Kosten der Abrechnungsperioden nicht belegt. Es liegen keine prüffähigen Leistungs- und Kostennachweise vor.

9. Aufzugswartung durch die K [REDACTED] GmbH

Rechnungen

Die vorliegenden Rechnungen über die Wartung mit Kennung „W.AZWT.01.002“ weisen in Stichproben einen von der Preisbestimmung im



beigefügten Leistungsverzeichnis (s.u.) abweichenden Preis aus. Sie sind somit nicht nachvollziehbar.

Die in den Rechnungen über „wöchentliche Begehungen/monatliche Abrechnung“ angegebene Leistungsbezeichnung „W.AZWT.02.002“ ist in dem Leistungsverzeichnis nicht aufgeführt, so dass eine Prüfung dieser Kosten nicht möglich ist.

In einem Teil der Rechnungen findet sich die zusätzliche Angabe „gem. Vorbemerkung zum Titel 02“. Dem entsprechenden Text im Leistungsverzeichnis ist zu entnehmen, dass wöchentliche Begehungen beauftragt sind, bei denen Prüfungen vorgenommen werden.

Die Abrechnung der Leistung „wöchentliche“ Begehungen findet nach Angaben in den Rechnungen „monatlich zum vereinbarten Pauschalpreis“ statt. Die entsprechende Pauschalpreisvereinbarung liegt nicht vor.

Die Rechnungen verweisen zum Teil auf § 20 der Aufzugsverordnung. Diese ist aber bereits am 1. Januar 2003 außer Kraft getreten.

Zu erwarten wäre auch die Vorlage der Dokumentation der Aufzugsprüfungen. Eine regelmäßige wöchentliche Begehung ist nicht nachgewiesen.

Auch zu den in den Rechnungen der TÜV Rheinland über die Prüfungen enthaltenen Kennungen „W.AZWT.20.03“, „W.AZWT.20.010“ usw. finden sich keine vertraglichen Unterlagen.

Die Rechnungen über die Mithilfe bei der Durchführung der TÜV-Hauptprüfung weisen einen von der Preisbestimmung zu der maßgeblichen Kennung „W.AZWT.03.101“ abweichenden Preis aus.

Auch die Rechnungen über Vorhaltung eines Notrufsystems „W.AZWT.04.001“ weisen Einzelpreise auf, die von den Angaben im Kontrakt deutlich abweichen.

Bei den Kosten „Vorhaltung eines Notrufsystems“ handelt es sich nach den Angaben in den Rechnungen um Mietkosten. Diese sind nicht umlagefähig.

Vertrag

Zur Stichprobe Schulze-Delitzsch-Str. 23 wurde für die Abrechnung 2017 ein Ausdruck eines Rahmenvertrages („Kontrakt“) für Warengruppe „AZWT“ zwischen der Deutsche Annington Kundenservice GmbH und der K [REDACTED] GmbH übersandt. Der Vertrag wurde am 20.2.2017 unterzeichnet und hat eine Laufzeit vom 1.1.2017 bis zum 31.12.2019.

Laut § 1 des Vertrages werden durch ihn noch keine Leistungsbeziehungen begründet. Dies erfolgt vielmehr elektronisch durch ein Leistungsanforderungsblatt (LAB). Derartige Auftragsnachweise wurden uns nicht vorgelegt.

Vertragsbestandteile sind u.a. Z-VOB/B, die unter einer Web-Adresse abrufbar sein sollen, die nicht existiert. Der Vertrag ist unvollständig.

Laut den Bestimmungen des Vertrages sollen Zahlungen ohne Abzug binnen 2 Wochen erfolgen. Ein Nachweis dieser Zahlungen liegt nicht vor.

Nach § 14 muss der Auftragnehmer für die Nutzung des elektronischen „Handwerkerportals“ der Auftraggeberin ein Entgelt in Höhe von 1,50 Euro pro 1000 Euro Umsatz. Es handelt sich um Einnahmen, die die Vermieterin im Zuge der Vertragsabwicklung erzielt. Diese müssten von bei Umlagen auf die Mieter abgezogen werden, was nicht geschehen ist.



Bestandteil des Vertrages sind außerdem beigefügte Leistungsverzeichnisse. Diese weichen in den für die Schulze-Delitzsch-Str. 23 und für die Schulze-Delitzsch-Str. 50 vorgelegten Fassungen voneinander ab. Es ist unsicher, welches Verzeichnis gilt.

Das Verzeichnis sieht nach Aussagen in Nr. 2 bis Nr. 9 auch Leistungen vor, die als Instandsetzungsarbeiten zu betrachten sind. Insofern der „Kontrakt“ als Vertrag anzusehen ist, handelt es sich um einen Vollwartungsvertrag.

Nach den Vorbemerkungen „Vorhaltung eines Notrufsystems“ „W.AZWT.40.000“ handelt es sich bei dieser Position um Anmietungskosten. Deren Umlage ist in Nr. 7 des § 2 BetrKV nicht vorgesehen.

Nr. 12 (Rechnungslegung) ist dahingehend auszulegen, dass für die Reparaturarbeiten gesonderte Rechnungen ausgestellt werden müssen. Die Positionen des Leistungsverzeichnisses enthalten aber keine Angaben zu Reparaturen und ihren Preisen. Es ist auf der Grundlage dieses mutmaßlichen Vollwartungsvertrages also keine Abrechnung der Reparaturkosten möglich. Es ist nicht erwiesen, dass in den angeblichen Wartungskosten keine Reparaturkosten enthalten sind.

Die „Vorbemerkung zum Titel 02“ aufgeführten Tätigkeiten können als regelmäßige Inaugenscheinnahme im Sinne der Betriebssicherheitsverordnung betrachtet werden. Es handelt sich nicht um Wartungen.

Zu den Angaben „W.AZWT.02.002“ „Wöchentliche Begehungen/monatliche Abrechnung“ in den Rechnungen lassen sich keine Entsprechungen im „Kontrakt“ finden. Auch der Einzelpreis für die Kontrakt-Position „W.AZWT.02.001“ „Wöchentliche Begehung“ weicht von den Angaben in den Rechnungen ab, so dass es sich nicht um einen bloßen Schreibfehler handeln kann. Die Rechnungs-Position ist somit nicht mit einer vertraglichen Vereinbarung hinterlegt.

Nach den Vorbemerkungen zur „Vorhaltung eines Notrufsystems“ „W.AZWT.04.001“ handelte sich bei dieser Position um Anmietungskosten. Deren Umlage ist in Nr. 7 des § 2 BetrKV nicht vorgesehen.

Der Kontrakt verweist auf mehrere Verordnungen und Normen als Vertragsbestandteil, u.a. auf die Aufzugsverordnung (AufzV). Diese ist aber bereits am 1. Januar 2003 außer Kraft getreten.

Zahlungsnachweise

Zahlungsnachweise zu unseren Stichproben liegen nicht vor.

Bewertung/Ergebnis

Für die Auftraggeberin Deutsche Annington Kundenservice GmbH wurden keine Vertretungsvollmachten bzw. Geschäftsbesorgungsverträge der vermietenden Objektgesellschaften vorgelegt. Dass diese Firma berechtigt war, für die Vermieterin Verträge abzuschließen muss bestritten werden.

Keiner der Verträge ist vollständig.

Es geht aus den Verträgen nicht hervor, wie Instandsetzungen vergütet werden. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass nicht umlagefähige Vergütungen für Instandsetzungen in den Rechnungsbeträgen enthalten sind.

Rechnungen und „Kontrakte“ beziehen sich auf nicht mehr geltende Verordnungen und sind insoweit unwirksam.



Die Kosten für die „Vorhaltung eines Notrufsystems“ sind als Anmietungskosten nicht umlagefähig.

Es erfolgten keine Nachweise der tatsächlichen Durchführung der Inaugenscheinnahmen und Wartungen.

Die Kosten der Aufzüge sind insgesamt nicht belegt und zumindest in Teilen nicht umlagefähig.

9b. Aufzugswartung durch die A [REDACTED] GmbH

Für das Abrechnungsjahr 2020 haben Sie uns Rechnungen über angeblich wöchentliche Begehungen der Firma A [REDACTED] GmbH übersandt. Zahlungsnachweise und das Vertragswerk fehlen. Es kann daher nicht beurteilt werden, inwieweit umlagefähige Kosten vorlagen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rechnungsbeträge nicht umlagefähige Instandhaltungsanteile enthalten. Die Rechnungen sind nicht prüffähig.

10. Strom-Lieferung durch die E [REDACTED] GmbH

Es fehlt die Vollmacht der vermietenden Objektgesellschaften zu Gunsten der Vonovia Kundenservice GmbH Verträge in ihrem Namen abzuschließen.

Die im Vertrag in Nr. 7 vereinbarte und angegebene „Anlage1 Lieferstellenliste“ ist dem Vertragsausdruck nicht beigelegt. Es kann nicht kontrolliert werden, ob der Vertrag für die jeweilige Wirtschaftseinheit auch tatsächlich gilt und welche Preise vereinbart wurden. Damit fehlt die für die Prüfung maßgebliche, verbindliche Preisbestimmung.

Die im Vertrag unter Nr. 9 zum Vertragsbestandteil erklärte „Anlage 3 Allgemeine Bedingungen (AGB)“ wurde nicht beigelegt. Die Vertragsvorlage ist unvollständig. Der Vertrag kann nicht geprüft werden.

Die beigelegte „Anlage 2 Preisblatt (Stand: 21.11.2017)“ der E [REDACTED] GmbH enthält insgesamt 10 Preisänderungsklauseln, die Erhöhungen der Energiepreise des Lieferanten unter bestimmen Umständen, unter anderem Änderungen gesetzlicher Abgaben, vorsehen. Es ist nicht zu erkennen, dass die Regelungen auch Preissenkungen im Falle einer Verringerung der Kosten vorsehen. Nach der herrschenden Rechtsprechung muss eine Preisanpassungsklausel das vertragliche Äquivalenzverhältnis wahren und darf dem Verwender nicht die Möglichkeit geben, nicht nur eine Gewinnschmälerung zu vermeiden, sondern auch einen zusätzlichen Gewinn zu erzielen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Klausel ermöglicht dem Energieversorger eine unbillige Bestimmung des Preises. Der Vermieter darf aufgrund seiner Verpflichtung zum wirtschaftlichen Handeln derartige einseitige und unwirksamen Preisbestimmungsmöglichkeiten nicht vereinbaren oder hinnehmen. Er darf dem Mieter die unwirksam festgelegten und veränderten Preise nicht weitergeben. Da dies vorliegend geschehen ist, sind die verlangten Stromkostenabrechnungen der Höhe nach nicht belegt.

Es handelt sich bei den übersandten Tabellenausdrucken nicht um Nachweise tatsächlicher Zahlungen.

Ergebnis: Durch Abschluss des Vertrages wurden unnötige Kostenbelastungen der MieterInnen vereinbart. Dies verstößt gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Kostenanteile, die sich aufgrund der Preiserhöhungsklau-



seln ergeben, sind nicht umlagefähig. Es wurden keine prüffähigen Zahlungsnachweise erbracht.

11. Strom-Lieferung durch die Vonovia Energie Service GmbH

Vertragswerk

Der Vertrag ist am 15. und 21. März 2019 von jeweils mehreren Vertretern der Vonovia Operations GmbH und der Vonovia Energie Service GmbH (VESG) handschriftlich unterzeichnet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Vertrag im Original in Papierform vorliegt. Die Einsichtnahme in das Original wäre damit möglich. Die Prüfung der Richtigkeit der Abrechnung ist ohne Einsichtnahme in das Original nicht möglich. Wir haben die Vonovia vergeblich aufgefordert, uns in ihrer Bochumer Zentrale oder in Witten Einsichtnahme in das komplette Original des Vertrages zu gewähren, damit wir die Übereinstimmung der uns übersandten Auszugsausdrucke mit dem Original überprüfen können. Der Beleg ist bislang nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 15./21. März 2019 war die Abrechnungsperiode 2018 bereits abgeschlossen, für den Zeitraum Januar bis März 2019 war die Energie bereits bestellt und überwiegend verbraucht. Der Bestellung und Abrechnung kann nicht ein erst später abgeschlossener Vertrag zu Grunde gelegen haben. Daran ändert auch die Rückdatierung des Vertragsbeginn auf den 1.1.2018 nichts.

Eine ausdrückliche Vertretungsvollmacht der vertragschließenden Vonovia Operations GmbH fehlt. Zwar ist die Liste der Objektgesellschaften in der Anlage 1 (2: „Vertragspartnerliste“) beigefügt, und im Vertrag wird deren Vertretung durch Vonovia Operations GmbH erklärt. Das ersetzt aber nicht die Vorlage der Originalvollmacht.

Nach Nr. 2, Abs. 1 des Vertrags sind die Entgelte für die Stromlieferung in einer dem Vertrag als Anlage 2 beigefügten „Lieferstellenliste“ aufgeführt. Eine derartige eindeutig dem Rahmenvertrag zuzuordnende Anlage 2 wurde jedoch nicht übersandt. Vorgelegt wurden lediglich überwiegend geschwärzte undatierte Ausdrucke einer Tabelle. Deren Zeilen sind kaum lesbar, sie scheinen aber Angaben zur Identifikation des Vertrages und Objektes sowie zuzuordnender Grund- und Arbeitspreise zu enthalten. Es kann anhand der übersandten Auszüge nicht überprüft werden, ob es sich tatsächlich um die als Vertragsbestandteil zu betrachtende Anlage 2 handelt.

Wir haben in Stichproben kontrolliert, ob die Angaben in den Tabellen der Anlage 2 daraufhin überprüft werden können, dass sie mit den Rechnungen übereinstimmen. Hier das bisherige Ergebnis:

- a) Es wird jeweils die Objektgesellschaft, die Messlokations-ID, die in der Rechnung angegebene Zählernummer und die Adresse des Objektes angegeben. Den so identifizierten Einträgen werden jeweils Beträge ohne Einheiten-Angaben in der Spalte Verbrauch, so wie von „Ct/KWh netto“ zur Spalte „AP“ und von „€/a netto“ zur Spalte „GP“. Wie vermuten, dass es sich bei den Angaben unter „Verbrauch“ um kWh und bei Abkürzungen um Arbeitspreis (AP) und Grundpreis (GP) handelt.
- b) Sollte behauptet werden, bei den Einträgen unter „AP“ und „GP“ für die einzelnen Objekte handle es sich um gültige Preisbestimmungen, müsste dies bestritten werden. Denn es fehlt eine Bestimmung der zeitlichen Geltung der Preisangaben. Als Datumsangabe findet sich in den Einträgen lediglich das Datum der Kündigung des Vertrages mit einem bezeichneten



Vorversorger (i.d.R. „Ensys“). Soweit diese Angaben entziffert werden können, liegen diese Kündigungstermine zum Teil vor Beginn des Versorgungsvertrages und der Abrechnungsperiode. Es fehlen sämtliche Angaben zum Geltungszeitraum des laufenden objektbezogenen Einzelvertrages und der jeweiligen Preisbestimmung. Auch der Zeitpunkt der Tabellenerstellung wird nicht mitgeteilt. Es können die Angaben in diesem Dokument somit nicht eindeutig dem in den Rechnungen bestimmten Abrechnungszeitraum zugeordnet werden.

Anhand der bisherigen Vertragsvorlage kann somit nicht überprüft werden, ob die Preisangaben in den Rechnungen mit den jeweils vertraglich vereinbarten Preisen übereinstimmen.

Die Listen-Angaben zu den Grund- und Arbeitspreisen enthalten zudem keine Informationen zur Preisbildung und Preisänderung. Auch dem vorgelegten Rahmenvertrag sind diese Angaben nicht vollständig zu entnehmen. Zwar werden unter Nr. 2, Abs. 2 und Abs. 3 des Rahmenvertrages Faktoren aufgeführt, die sich auf den Arbeitspreis und den Grundpreis auswirken. Diese Auswirkungen werden aber nicht quantifiziert. Es findet keine Bestimmung zur Ermittlung des Arbeitspreises statt, was aufgrund der Stellung der VESG im Vonovia-Konzern (s.u.) problematisch ist. Es finden sich keine Angaben zur Berücksichtigung der Beschaffungspreise. Und es wird nicht bestimmt, nach welchem Maßstab die Aufteilung „anteilig“ erfolgt. Die Preisbestimmungen in dem Vertrag sind aus diesen Gründen intransparent.

Nach Nr. 2, Abs. 3 enthalten die Preise Beträge für „Mehrwertsteuern“, die wegen der umsatzsteuerlichen Organschaft nicht anfallen. Es ist unklar, für welche Leistungen Mehrwertsteuern anfallen und in den Preisen enthalten sind. In den Preisen, enthaltene nicht tatsächlich angefallene Mehrwertsteuern, wären mietrechtlich keine Betriebskosten. Die Preisbestimmung ist auch in dieser Hinsicht intransparent, und sie enthält mietrechtlich nicht umlagefähige Komponenten.

Nr. 2, Abs. 4. enthält eine Preisgleitklausel bezüglich der gesetzlichen Abgaben. Demnach ist die VESG berechtigt und verpflichtet, die Preise im Folge Monat an Änderungen der gesetzlichen Abgaben anzupassen. Da die quantitative Zusammensetzung der Abgaben im Vertrag unbestimmt ist (s.o.), handelt es sich um eine unzulässige Klausel.

Nr. 2, 5. Abs. enthält eine weitere Preisgleitklausel, die die VESG berechtigt, die Energiepreise alle zwölf Monate an die „Kostenentwicklung“ anzupassen. Welche Kosten genau gemeint sind und wie diese ermittelt werden, ist nicht geregelt. Diese Preisanpassungsklausel ist intransparent und damit unwirksam.

Aufgrund des Vertragsbeginns in 2018 (s. auch Einträge „gekündigt zum...“ in Lieferstellenliste) liegt möglicherweise bereits für 2019 eine Preisänderung vor. Aufgrund geänderter Preise kann angenommen werden, dass derartige Preisanpassungen spätestens zum 1.1.2020 stattgefunden haben. Die den Rechnungen zu Grunde liegenden Preise wären insoweit aufgrund einer unzulässigen Preisgleitklausel festgesetzt worden und damit unwirksam. Insoweit die Rechnungen der VESG auf Preisen beruhen, die aufgrund unwirksamer Klauseln festgesetzt wurden, sind diese Rechnungen nicht prüffähig und fehlerhaft.

Nach Nr. 6 erfolgt die Rechnungstellung innerhalb des elektronischen SAP-Systems der Vonovia. Auf Verlangen des Kunden sollen PDFs im „vereinbarten Rechnungsformat“ zur Verfügung gestellt werden. D.h. die für die Miete-



rInnen relevanten Belege werden „on demand“ aus dem SAP-System erzeugt. Es existieren davon unabhängig keine Rechnungen. Die Rechnungen stellen damit keinen verlässlichen Nachweis der tatsächlichen Kosten dar. Zum Nachweis tatsächlicher Kosten müssten zwingend Zahlungsnachweise erfolgen, die nicht dem gleichen konzerninternen Buchungssystem entstammen.

Sowohl gegenüber der vermietenden Objektgesellschaft als auch gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen ist die Vonovia SE als beherrschende und operative Konzernholding weisungsbefugt und verfügungsberechtigt. Es besteht somit eine Interessenkollision zwischen einerseits der Verpflichtung der Vonovia zur Abrechnungstransparenz und Wirtschaftlichkeit gegenüber den Mieterinnen und andererseits ihren Renditeinteressen als Energielieferantin. Der vorgelegte Vertrag regelt nicht, dass und wie diese Interessenkollision ausgeräumt wird und wie die MieterInnen bei der Abrechnung vor Nachteilen aus der doppelten Verfügungsgewalt des Konzerns geschützt werden.

Vielmehr wird aufgrund der intransparenten Preisbestimmungen und unwirksamen Preisanpassungsklauseln eine willkürliche Preisfestsetzung durch den vermietenden und versorgenden Konzern ermöglicht. Nach dem vorliegenden Stand kann der Preis durch den Konzern der Vermieterin zu Lasten der Mieter willkürlich festgesetzt werden, ohne dass seine Komponenten offengelegt werden. Damit kann nicht überprüft werden, ob die Rechnungen den tatsächlich im Konzern angefallen Kosten entsprechen.

Da die Beschaffungspreise und andere Faktoren der Kosten in dem Vertrag nicht offengelegt werden, ist nicht auszuschließen, dass die in Rechnung gestellten Beträge Bestandteile enthalten, die nicht auf die MieterInnen umgelegt werden können. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rechnungen nicht umlagefähige Kostenbestandteile wie Gewinne und Managementkosten des Vonovia-Konzerns enthalten, die allein aufgrund der Beherrschung der vermietenden Gesellschaft und der VESG erzielt werden können.

„Zahlungsbelege“

Zu dem Datumseingang in der Spalte „Ausgleich“ findet sich Nummernangabe in der Spalte „Ausgl.bel.“, vermutlich die Kennung des Belegs für den Zahlungsausgleich. Der Beleg selbst, auf den es ggf. ankommen würde, wird aber nicht vorgelegt. Es handelt sich bei diesem Tabellenausdruck nicht um Nachweise einer tatsächlichen Zahlung.

Ergebnis

Die als Vertragswerk und Zahlungsbelege übersandten Papiere erlauben nicht, die in den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen umgelegten und in den ausgestellten Rechnungen der VESG bestätigten Kostenangaben auf ihre Übereinstimmung mit „objektiven“ Kosten zu überprüfen, d.h. auf Zahlungsverpflichtungen und tatsächlichen Zahlungen zu überprüfen, die unabhängig von kalkulativen Preisfestsetzungen der wirtschaftlich verfügungsberechtigten Konzernholding angefallenen sind.

12. Hauswart/Objektbetreuer durch die Vonovia Immobilien-service GmbH

Rechnungen



Wie sich aus den Vertragsunterlagen (s.u.) ergibt, erfolgen die Leistungen der Vonovia Immobilienservice GmbH als Teil der von den vermietenden Grundstücksgesellschaften übertragenen Verwaltungsfunktionen, die neben der Erbringung umlagefähiger Leistungen auch nicht umlagefähige Leistungen umfasst. Aus diesem Grunde müssen die Abrechnungen der Betriebskosten strikt von den Abrechnungen anderer Leistungen getrennt werden. Für diese Trennung ist die Vermieterin beweisbelastet. Sie haftet für rechts- oder pflichtwidrige Abrechnungen ihres Erfüllungsgehilfen.

Den Rechnungen lassen sich keine Einzelkosten und -preise für spezifische Leistungen entnehmen.

In den Rechnungen wird jeweils der Zahlung auf ein Konto der Commerzbank verlangt. Zahlungsnachweise wären demnach die den Rechnungen entsprechenden Überweisungsbelege.

Konzernstruktur

Bei der Vonovia Immobilienservice GmbH handelt es sich um eine wirtschaftlich nicht eigenständige Zweckgesellschaft des Vonovia-Konzerns. Die Gesellschaft ist finanziell, wirtschaftlich, organisatorisch und operativ vollständig in die Konzernstrukturen der Vonovia SE integriert und erbringt Leistungen, die für die Erfüllung der Vertragsverpflichtungen des Vermieters erforderlich sind. Die Gesellschaft legt keinen eigenen Abschluss vor. Sie ist nur für die Vonovia SE und ihrer Tochtergesellschaften, also nicht am Markt tätig. Ihre Ergebnisse sind in den Jahresabschluss der Konzernholding integriert.

Nach dem letzten veröffentlichten eigenen Geschäftsbericht (2011) besteht die Haupttätigkeit der Deutsche Annington Immobilienservice GmbH in der Erbringung von immobilienbezogenen Serviceleistungen, die üblicherweise einem Hausmeister obliegen, insbesondere Kleininstandhaltungsarbeiten innerhalb und außerhalb eines Wohn- oder Gewerbegebäudes. Hierbei handelt es sich um mietrechtlich nicht umlagefähige Leistungen.

Die Deutsche Immobilienservice GmbH erbrachte ab 2012 für einen Teil der Immobilien der Deutsche Annington Immobilien Gruppe (jetzt Vonovia SE) Hausmeisterleistungen, die zu einem Teil als Betriebskosten seitens der bestandshaltenden Gesellschaften auf Mieter umlagefähig sind. Für diese Leistungen wurden laut Geschäftsbericht 2011 der Deutsche Annington Immobilienservice GmbH „sämtliche Kosten“ seitens der Muttergesellschaften der bestandshaltenden Gesellschaften erstattet. Für nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähige Kosten erhält die Deutsche Annington Immobilienservice GmbH demnach von der Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH, Bochum, ein vertraglich vereinbartes Entgelt. Mit der Deutsche Annington Kundenservice GmbH wurde ein Gewinnabführungsvertrag geschlossen.

Die Anteile der Vonovia Immobilien Service GmbH befinden sich nach der von der Vonovia selbst vorgelegten Skizze der Gesellschaftsstruktur zu 100 % im Eigentum der Deutsche Annington Kundenservice GmbH. Die Gesellschaft hat von der Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB (Erstellung von Anhang und Lagebericht sowie Offenlegung des Jahresabschlusses) Gebrauch gemacht und ist in den Konzernabschluss der Vonovia SE integriert. Nach dem letzten veröffentlichten eigenen Geschäftsbericht (2011) ist die Deutsche Annington Kundenservice GmbH ein 100 %iges Tochterunternehmen der Deutsche Annington Immobilien AG, der Vorgängerin der Vonovia SE als Managementholding. Es bestand ein Gewinnabführungsvertrag. Die Deutsche Annington Kundenservice GmbH übernahm im Verbund mit anderen konzern-



angehörigen Unternehmen Personalleistungen für den Konzern. Die Konzernholding übernahm Geschäftsführungsaufgaben.

Bei der Vonovia Immobilienservice GmbH handelt es sich mithin um ein Unternehmen, dessen unternehmerische Handlungen und Entscheidungen vollständig von dem Konzern der Vermieterin bestimmt werden. Das Unternehmen ist in der Konzernberichtserstattung dem Segment Value-Add zugeordnet, welches jährlich mit über 100 Mio. Euro Überschuss aktiv zu der Rendite des Konzerns der Vermieterin beiträgt. Dies ist nur deshalb möglich, weil die vermietenden Grundstücksgesellschaft von ihren Mietern Betriebskostenumlagen verlangt, deren Summe über den tatsächlichen Aufwendungen liegen, die für den Konzern der Vermieterin bei der Erringung der umlagefähigen Leistungen anfallen. Da die Betriebskosten aber nicht höher liegen dürfen als die angefallenen Kosten des Vermieters, zu dem wir auch seinen Konzern rechnen müssen, führt diese Konstruktion grundsätzlich zu rechtswidrigen Abrechnungen, für die die vermietende Grundstücksgesellschaft die volle Verantwortung trägt.

Konzerninterne Abrechnungen, die nicht den nachgewiesenen Kosten des Konzerns für Personal, Material, Lieferungen oder Fremdunternehmen entsprechen, können nicht als Beleg von Betriebskostenumlagen dienen. Werden allein derartige Aufstellungen als Betriebskostennachweis vorgelegt, so hat der Vermieter seine Rechenschaftspflicht verletzt. Der Mieter besitzt das Recht, die Zahlung der unzureichend begründeten Forderungen zurückzubehalten, bis der Vermieter eine korrekte und belegte Abrechnung erstellt. Ist nachzuweisen, dass und in welcher Höhe die Betriebskosten nichtumlagefähige Bestandteile enthalten, so müssen diese Beträge den Mietern erstattet werden.

Vertragswerk

Nach dem Wortlaut der Verträge beauftragen in Witten die MIRA Grundstücksgesellschaft mbH oder die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltung GmbH als grundstückhaltende Gesellschaften die Deutsche Annington Immobilienservice GmbH („IMMOSERVICE“) „mit der Erbringung von Hausmeisterleistungen, insofern deren Tätigkeiten als Betriebskosten auf die Mieter der Grundstücksgesellschaften umlegbar sind.“ (§ 1, Abs. 2) Nach § 1, Abs. 3 ist die IMMOSERVICE berechtigt, Dritte als Subunternehmen mit der Besorgung von Geschäften aus diesem Aufgabenbereich zu beauftragen. Nach § 1, Abs. 4 wird ein umfassender Informationsaustausch vereinbart, und der MIRA wird ein jederzeitiger, vollständiger Einblick in die Buchführung der IMMOSERVICE gewährt. Als Vergütung ihrer Leistungen erhält die IMMOSERVICE lediglich die mietrechtlich umlagefähigen Kosten erstattet, die sie berechnet hat, und ausdrücklich kein weiteres Honorar (§ 2,1). Nach § 4, Abs. 3 handelt IMMOSERVICE bei Wahrnehmung der erteilten Vollmachten in offener Stellvertretung für Rechnung der MIRA. Nach § 4, Abs. 4 dieses Vertrages ist IMMOSERVICE ermächtigt, alle für ihren Aufgabenkreis erforderlichen rechtsgeschäftlichen Erklärungen im Namen der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH abzugeben und entgegenzunehmen.

Bei einem Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne von § 675 BGB wird die Leistung des Beauftragten durch den Auftraggeber vergütet. Vorliegend besteht die Vergütung ausschließlich in der Erstattung der Kosten, die der Auftragnehmer als auf die Mieter umlagefähige Hausmeisterkosten dem Auftraggeber in Rechnung stellt.



Da der Vertrag keinerlei Preisverzeichnis und keinerlei andere Bestimmung zur Ermittlung der „Kosten“ für die angegebenen Leistungstitel enthält, ist der Begriff „Kosten“ in § 2,1 wörtlich zu nehmen. Es handelt sich um die tatsächlichen Aufwendungen, die der IMMOSSERVICE durch den Einsatz eigenen Personals und eigener Sachmittel, oder durch Bestellung von Leistungen bei externen Unternehmen („Subunternehmen“) entstehen. Diese Kosten müssen dem Auftraggeber nachgewiesen werden, damit er sie prüft und vergütet. Und damit können und müssen sie auch von den Mietern nachgewiesen werden. Als Betriebskosten sind direkt die vertraglich als Vergütung vereinbarten umlagefähigen Kosten nachzuweisen. Denn andere Kosten kann es nach diesem Vertrag nicht geben.

Der Anspruch auf Vorlage der Kostenbelege ergibt sich somit bereits direkt aus dem Wortlaut des Vertrages. Dies hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 27.10.2021 (Az. VIII ZR 114/21) bestätigt.

Obwohl sich in der Arbeit von Hausmeistern normalerweise nicht umlagefähige Verwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten mit umlagefähigen Reinigungs- und anderen Servicetätigkeiten vermischen, wird der Auftrag ausschließlich auf umlagefähige Tätigkeiten beschränkt. Eine solche Beschränkung ist praxisfern und entspricht nicht der Realität der Tätigkeiten der von der Vonovia eingesetzten Objektbetreuer. Der Vertrag beschreibt als Aufgabe nicht eine tatsächliche betriebliche Tätigkeit des Auftragnehmers, sondern lediglich die formelle „Erbringung“ (d.h. v.a. die Abrechnung) von solchen Leistungen, für die Kosten auf die Mieter umgelegt werden können. Es überwiegt somit die verwaltungstechnische Aufgabe einer Abrechnung von Kosten vor, die auf die Mieter abgewälzt werden können.

Die umlagefähigen Leistungen müssen nach dem Vertrag nicht durch die IMMOSSERVICE und ihre Angestellten erbracht werden. Mit den Aufgaben und Geschäften können vielmehr auch andere Unternehmen beauftragt werden. In diesem Falle reduziert sich die Tätigkeit der IMMOSSERVICE auf eine reine Verwaltungstätigkeit, ohne dass sie dies offenlegt.

IMMOSSERVICE ist in den Informationsfluss und die Informationsbeschaffung des Vermieter-Konzerns integriert. Tatsächlich entfällt ein großer Teil der Tätigkeiten der Objektbetreuer nach Beobachtung von Mietern der Erfassung von objektbezogenen Daten (einschließlich der Freizeichnung von Verkehrssicherungspflichten) für den Vermieter.

IMMOSSERVICE erstellt Rechnungen für den Vermieter. IMMOSSERVICE gibt geschäftliche Erklärungen für den Vermieter ab. IMMOSSERVICE ist somit nicht zuletzt als geschäftsbesorgende Verwaltung des Vermieters im Bereich der Abrechnung umlagefähigen Hauswartleistungen anzusehen.

Die vorgelegten Geschäftsbesorgungsverträge sind somit nicht ausreichend, um die Richtigkeit der Abrechnungen zu überprüfen.

Leistungsinhalt und Leistungskontrolle

Darüber hinaus fehlt auch eine aussagekräftige, objektbezogene Leistungsbeschreibung. Sowohl in Verträgen als auch in den Rechnungen der Vonovia Immobilienservice GmbH sind die Leistungsbeschreibungen viel zu unbestimmt, um die Richtigkeit der Angaben prüfen und das jeweilige Preis-Leistungsverhältnis am Markt vergleichen zu können.

Bei den Leistungen der sogenannten Objektbetreuer der Vonovia SE handelt es sich überwiegend **nicht um umlagefähige Hauswartleistungen**, sondern um Aufgaben der Wohnungsbestandverwaltung für die Unterhaltung



und Vermietung der Objekte. Der überwiegende Anteil der „Kontrollen“ entfällt auf die Freizeichnung grundsätzlicher Verkehrssicherungspflichten der Vermieterin im IT-System der Vonovia. Es handelt sich um Tätigkeiten, die ein Vermieter üblicherweise als Teil der Hausbewirtschaftung erbringt und die nur im Falle der Vonovia in spezielle Dienstleistungen ausgelagert ist.

Ein erheblicher Teil der angeblichen **Leistungen des Hauswartes fällt** zudem – wie an vielen Beispielen bereits erläutert – objektiv nicht an oder wurde nicht erbracht. Die angeblichen Leistungen wurden in vielen Fällen nicht beobachtet.

Die vorgelegten langen Listen der „Leistungsnachweise“ der Objektbetreuer sind vor diesem Hintergrund nicht glaubhaft. Sie sind offensichtlich von den jeweiligen Objektbetreuern selbst in das konzernweite IT-System der Vonovia eingestellt worden. Es lässt sich keinerlei dokumentierte Leistungs- und Rechnungsabnahme feststellen.

Die Durchführung der angeblichen Leistungen wird deshalb mit Nichtwissen bestritten.

Indizien für nicht umlagefähige Kostenbestandteile

Aus der Prüfung der überlassenen Belege ergeben sich mehrere Indizien dafür, dass die Abrechnungen Kostenbestandteile enthalten, die als Gewinne oder Verwaltungskosten des Vermietungskonzerns nicht umlagefähig sind, aber erst dadurch aufgedeckt würden, dass die Beklagte die Nachweise der tatsächlich angefallenen Kosten vorlegt.

Multipliziert man die üblicherweise in den Abrechnungen verlangten Hauswartkosten mit der Zahl der nach Vonovia-Angaben durchschnittlich von einer Vollzeitstelle betreuten Wohneinheiten (700 WE), so ergeben sich Einnahmen, die weit über den möglichen Personalkosten für den Hauswart liegen. In Witten würden die jährlichen Einnahmen pro Hauswart z.B. bei ca. 70.000 € liegen. Die Personalkosten dürften nur ca. die Hälfte dieser Kosten betragen, und dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass der Hauswart wahrscheinlich überwiegend nicht umlagefähige Leistungen erbringt.

Zahlungsnachweise

Es wurden lediglich die üblichen Ausdrucke von Buchungen aus einer Datenbank vorgelegt, mit „Referenz“ aber ohne Angabe der Kontoverbindung.

Es werden in einer Zeile jeweils auf einen Monat bezogenen Beträge für den „Text“ „Hausmeister intern“ angegeben. In der Spalte „Ausgl.bel“ findet sich dazu eine Nummer. Die vermutlich zugeordneten Belege des Ausgleichs wurden nicht vorgelegt.

Es liegen somit keine prüffähigen Nachweise der Zahlungen der in den Rechnungen ausgewiesenen Beträge an die Vonovia Immobilien Service GmbH vor. Für den Nachweis wäre die Vorlage der entsprechenden Auszüge des Kontos bei der Commerzbank erforderlich.

13. Versicherungen

Rechnungen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Stichproben zur MIRA Grundstücksgesellschaft mbH in den Abrechnungsperioden 2018 und 2019.



Für die übrigen Abrechnungsjahre und Wittener Wohnungen gelten entsprechende Einwendungen.

Für das Abrechnungsjahr 2018 vorgelegt wurden „Beitragsrechnungen“ der A [REDACTED] (Makler) sowie Rechnungen und „Deklarationen“ der H [REDACTED] (Versicherer). Die Rechnungen der H [REDACTED] beziehen sich auf 11.833 Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu Einzelkosten von 117,87 € und einem Gesamtbetrag von 1.622.658,79 € brutto. Lokalisierungen und Differenzierungen der versicherten Immobilien finden sich in den Rechnungen nicht. Auch in den Deklarationen findet sich keine Lokalisierung. Differenziert wird nach den Beträgen für die Grunddeckung und Haftpflicht. Ohne weitere Differenzierung versichert waren 11.728 Wohneinheiten und 105 Gewerbeeinheiten. Die Unterlagen enthalten keine Angaben zu den Grundflächen.

Für das Abrechnungsjahr 2019 vorgelegt wurden „Beitragsrechnungen“ der A [REDACTED] (Makler) sowie Rechnungen und „Deklarationen“ der H [REDACTED] (Versicherer). Die Rechnungen der H [REDACTED] beziehen sich auf 11.760 Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu Einzelkosten von 141,00 € (164,04 € brutto) und einem Gesamtbetrag von 1.929.103,34 € brutto. Eine Lokalisierung und Differenzierung der versicherten Immobilien finden sich in den Rechnungen nicht. Auch in den Deklarationen findet sich keine Lokalisierung. Differenziert wird nach den Beträgen für die Grunddeckung und Haftpflicht. Ohne weitere Differenzierung versichert waren 11.660 Wohneinheiten und 100 Gewerbeeinheiten. Die Unterlagen enthalten keine Angaben zu den Grundflächen.

In den Beitragsrechnungen der A [REDACTED] wird Zahlung auf ein angegebenes Bankkonto verlangt.

Laut den Verträgen (s.u.) müssen die Kriterien mitgeteilt werden, nach denen die Einstufung der abgerechneten Wohnung innerhalb der Deklaration erfolgt. In diesem Zusammenhang muss nach Teil B I. 7.3 (S.32) auch die Schadenquote mitgeteilt werden, da diese nach der genannten Vertragsbestimmung prämiensrelevant ist und bekanntermaßen Prämien erhöhungen wegen hoher Schadenquote zu Lasten des Vermieters gehen. Beides ist in den Rechnungen nicht erfolgt.

Außerdem enthalten die Prämien kalkulierte Kosten für die vom Versicherer zu zahlende Maklercourtage. Da der Versicherer aber seine Kalkulation insgesamt nicht offenlegen muss, ist der Nachweis dieser eindeutig nicht umlagefähigen Kosten nicht möglich.

Verträge und sich daraus ergebende Anforderungen

Vorgelegt wurden zwei, weitgehend inhaltlich gleiche Verträge zwischen der Vonovia SE (= Versicherungsnehmer), der A [REDACTED] GmbH & Co. KG (= Versicherungsmakler) und der H [REDACTED] (= führender Versicherer) vom 22.4.2016 für den Zeitraum vom 1.1.2016 bis 1.1.2019 und vom 29.12.2018 für den Zeitraum vom 1.1.2019 bis 1.1.2022.

Diese Verträge unterscheiden sich durch die beteiligten Versicherer. Während im Vertrag für den Zeitraum 2016 bis 2018 außer H [REDACTED] noch E [REDACTED] AG, A [REDACTED]-AG und W [REDACTED] AG beteiligt waren, ist für den Zeitraum 2019 bis 2021 die A [REDACTED] AG ausgestiegen und wurde durch die R [REDACTED]



██████████ AG ersetzt. Der größte deutsche Versicherer dürfte seine Gründe für den Ausstieg gehabt haben.

Nach Teil B I. 7.1 und Teil C 3.1 des Vertrags 2016 berechnet sich die umzulegende Prämie nach der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und nicht nach der Fläche. Die Fläche spielt nach Teil B I. 7.1 und Teil C 3.1 des Vertrags nur bei der Umrechnung von Gewerbeeinheiten in Wohneinheiten eine Rolle. § 556a Abs.1 S.2 BGB schreibt insoweit die verursachungsgemäße Abrechnung vor. Verursachend ist hier die Wohnung als Einheit und nicht der m² versicherte Fläche. Aus diesem Grunde ist die Umlage der Vonovia nach der Grundfläche fehlerhaft. In den Jahren 2017 und 2018 liegen die tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Bruttokosten leicht unter den in den Abrechnungen angegebenen Beträgen.

Die Höhe der jährlichen Prämie ergibt sich gem. Teil C 3.1 (S.42) des Vertrags aus der jährlichen Deklaration. Diese gehört also mit zu den jährlich vorliegenden Belegen.

Nach Teil B I. 7.3 (S.32) des Vertrags 2016 erfolgen jährlich während der Laufzeit des Vertrages Prämienanpassungen in Abhängigkeit von der Schadenquote der letzten drei Jahre. Diese Schadenquoten müssen somit mit der Deklaration jährlich vorgelegt werden, um die Abrechnung zu prüfen. Denn Prämien erhöhungen wegen hoher Schadenquote gehen zu Lasten des Vermieters, da es sich um Folgen unterlassener Instandhaltungen handelt. Die Schadenquoten wurden vorliegend aber trotz wiederholter Anforderung für keinen Abrechnungszeitraum vorgelegt. Die Abrechnungen sind somit nicht prüffähig.

Die Prämien enthalten kalkulierte Kosten für die vom Versicherer zu zahlende Maklercourtage. Da der Versicherer aber seine Kalkulation insgesamt nicht offenlegen muss, kann die Höhe dieser eindeutig nicht umlagefähigen Kosten nicht ermittelt werden. Die Kosten sind auch aus diesem Grunde nicht prüffähig.

Die Prämienermittlung bezieht eine große Anzahl von Wohnungen ein, die mutmaßlich sehr unterschiedliche Schadenquoten aufweisen. Dieses Vorgehen führt dazu, dass Wohnungen in Gebäuden mit geringer Schadenquoten höher mit Kosten belastet werden, als es der Schadenquote entsprechen würde. Zugleich wird nicht berücksichtigt, wenn in einem Teil des versicherten Wohnungsbestandes starke Schäden in Folge unterlassener Instandhaltungen auftreten, die rechtlich nicht umlagefähig wären, durch die Verteilung auf viele – zum Teil auch instandmodernisierte – Wohnungen aber von dem einzelnen Mieter wenig bemerkt werden. Diese Form der Abrechnung ermöglicht somit die intransparente Abwälzung von Instandsetzungskosten auf die Mieterschaft und ist unzulässig.

Die Ermittlung der Schadenquoten und Festsetzung der Prämien muss sich grundsätzlich auf kleinere, räumlich zusammenhängende Wohnungsbestände mit vergleichbarer Gebäudestruktur und Modernisierungsgrad beziehen. Nur dann kann verhindert werden, dass die MieterInnen eines Blocks unkontrollierbar mit den erhöhten Schäden für Wohnungsbestände an völlig anderen und unbekanntem Orten belastet werden und dass der Vermieter Reparaturkosten über die Versicherung abwälzt. Diesen Anforderungen wird die Belegvorlage nicht gerecht.

Nach Teil A, Nr. 4 des Vertrages gehören zu dem Vertrag auch diverse allgemeine Vertragsbestimmungen. Zur vollständigen Belegeinsicht wäre außerdem die Vorlage des für den Abrechnungszeitraum geltenden Vertrags



inkl. aller allgemeinen Vertragsbedingungen erforderlich. Wird, wie vorliegend, nur der Versicherungsvertrag vorgelegt, ist keine vollständige Belegvorlage erfolgt.

Nach II. 3. Des Vertrages kann die Vonovia SE als Versicherungsnehmer Leistungen aus der Versicherung ohne Benachrichtigung der versicherten Konzern-Tochter fordern. Nur auf Nachfrage des Versicherers muss die Zustimmung der versicherten Konzern-Tochter belegt werden. Diese Regelung belegt die fehlende wirtschaftliche Unabhängigkeit der Konzern-Töchter. Auch ist insoweit keine vollständige Buchhaltung des angeblich rechtlich selbständigen Tochter-Unternehmens möglich.

Zahlungsnachweise

Den Ausdrucken ist nicht zu entnehmen, welchen Objekten oder Verträgen die Buchungen zugeordnet sind. Die Angaben enthalten Beträge für das Überweisungssoll (die Spalte ist mit „Überweisung SPE“ überschreiben) und dem Haben des Kreditors.

Diese Listen stellen keinen Kontoauszug der Bank und auch keine Zahlungsbestätigung des Kreditors dar. Dafür wäre die Vorlage der Überweisungsnachweise auf die in den Rechnungen angegebenen Bankkonten erforderlich. Nachweise der Zahlungen der Versicherungskosten wurden somit nicht vorgelegt.

Ergebnis

Die Belastung der Mieter mit der Umlage der Versicherungskosten eines so großen Portfolios ist grundsätzlich nicht prüffähig und ermöglicht den Missbrauch der Versicherungsumlage. Nachzuweisen wären die auf die Wirtschaftseinheit entfallenden spezifischen Schadenquoten, ihre Zusammensetzung und Verursachung.

Die Versicherungskosten enthalten nicht umlagefähige Maklerprovisionen in unbekannter Höhe.

Im Jahr 2018 übersteigen die angesetzten Umlagen die gemäß Vertrag auf die Wohnungen entfallenden Prämien. Dies ist unzulässig.

Die Vertragsvorlage ist unvollständig und auch deshalb nicht prüffähig.

14. Wartung Wasserversorgung durch die Vonovia Engineering GmbH

Rechnungen

Für den Beleg der Kosten der Wartung von Wasserfiltern wurden für die Abrechnungsjahre ab 2019 Rechnungsausdrucke der konzernbeherrschten Vonovia Engineering GmbH übersandt. Die Rechnungen bestehen aus einem Deckblatt mit Rechnungsnummer, Datum, Angabe der Gesamtsumme, Zahlungsfrist, aber ohne Steuernummer und einer beigefügten Aufstellung der enthaltenen Einzelleistungen,

Eine Kontoverbindung der Vonovia Engineering GmbH bei der Aareal-Bank ist im Fuß der Formulare aufgeführt.

Vertrag



Als Vertragsgrundlage für die Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH wurden übersandt:

- a) nicht unterzeichneter Ausdruck eines „Kontrakt“ mit der Nummer 0001/4610002124/21/063 zwischen der Deutsche Annington Kundenservice mbH und der Vonovia Modernisierungs GmbH vom 20.5.20121,
- b) ein mit „Vonovia“-Logo versehener Ausdruck eines Dokumentes „Projekt: Leistungsverzeichn. Kontrakt“ mit der Nummer /4610002124/00010 zur Firma Vonovia Engineering GmbH zum „Gewerk: Wartung Wasserfilit“.

Bewertung

Der „Kontrakt“ wurden zwischen Firmen abgeschlossen, bei denen es sich nicht um die vermietenden Objektgesellschaften als Auftraggeberin, bzw. um die Rechnung erstellende Vonovia Engineering GmbH als Auftragnehmerin handelt. Diese Verträge können daher nicht die Grundlage der Rechnung darstellen.

Für die angeblichen Auftraggeberin Deutsche Annington Kundenservice GmbH wurden keine Vertretungsvollmachten bzw. Geschäftsbesorgungsverträge der vermietenden Objektgesellschaften vorgelegt. Dass diese Firma berechtigt war, für die Vermieterin Verträge abzuschließen, wird mit Nichtwissen bestritten.

Die nach dem Wortlaut des Vertrags beauftragte Vonovia Modernisierungs GmbH hat nicht die die o.g. Rechnungen zu den Wartungskosten ausgestellt. Der Vertrag mit dieser Firma kann also nicht Grundlage der Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH sein. Sollte es zu Umfirmierungen der Vonovia Engineering GmbH zur Vonovia Modernisierungs GmbH gekommen sein, müsste dies nachgewiesen werden. Der umgekehrte Fall einer Verschmelzung und Umfirmierung der Vonovia Modernisierungs GmbH zur Vonovia Engineering GmbH ist schon deshalb ausgeschlossen, weil der „Kontrakt“ aus dem Jahre 2021, also nach der Erstellung der Rechnungen stammen.

Es liegt also kein Vertrag vor, der die Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH begründen könnten. Zum Beleg der Kosten wäre der der Rechnung zu Grunde liegende, in der Abrechnungsperiode gültige Vertrag der Objektgesellschaften mit dem rechnungsstellenden Unternehmen Vonovia Engineering GmbH im Original vorzulegen. Bis dahin sind die Wartungskosten nicht belegt.

Das Dokument „Kontrakt“ ist nicht unterzeichnet, obwohl dies in den Formularen vorgesehen ist. Es muss deshalb bestritten werden, dass der Vertrag wirksam abgeschlossen wurde. Es ist für den Beleg der Kosten ein wirksam abgeschlossener Vertrag nachzuweisen.

Die Daten des Abschlusses des „Kontraktes“ liegen nach dem Abschluss der Abrechnungsperiode. Die Geltung der Kontakte wurde nach Erstellung der Rechnungen für 2018 ff. auf den Zeitraum ab 1.1.2018 zurückdatiert. Ein solche Rückdatierung kann nicht Grundlage einer zuvor erfolgten Auftragsvergabe und Abrechnung sein, mit der Kostenumlegen zu Lasten der MieterInnen begründet werden. Es wird bestritten, dass der vorgelegte „Kontrakt“ für die fraglichen Abrechnungsperioden gültig war.

Nach § 3 des Kontraktes ist das als Anlage 1 beigegefügte Leistungsverzeichnis Teil des Kontraktes. Ein Leistungsverzeichnis mit der entsprechenden Nummer wurden vorgelegt, jedoch ist dieses nicht für die Auftragnehmerin des Rahmenvertrags, sondern für die Vonovia Engineering GmbH ausgestellt. Das



übersandte Leistungsverzeichnis kann mithin nicht Teile des „Kontraktes“ sein.

Laut § 3, Nr. 2 des Kontraktes ist als weiterer Vertragsbestandteile die Z-VOB/B im Internet hinterlegt, und zwar unter der Webadresse <https://www.deutsche-annington.com/konzerneinkauf>.

Am 11.8.2021 waren unter der angegebenen Adresse keine Webseiten mit den angegebenen Inhalten abrufbar. Die Eingabe der Links führten zu im ersten Fall zur Umleitung auf eine Site mit Fehlermeldung, im zweiten Fall auf eine Webseite der Vonovia zur Öffentlichkeitarbeit. Auch über die Suchfunktion der Webseite waren die VOB nicht aufzufinden. Die Verträge sind ohne die gültigen Z-VOB/B unvollständig. Die Rechnungen sind nicht prüffähig,

Zu den in den Rechnungen verwendeten Kürzeln für die Einzelleistungen können bei Stichproben in den entsprechenden Leistungsverzeichnissen Entsprechungen gefunden werden, jedoch ersetzt dies nicht die Vorlage eines gültigen Vertrages, aus dem sich ergibt, dass diese Leistungs- und Preisverzeichnisse auch tatsächlich vereinbart sind. In der virtuellen konzerninternen Welt der Vonovia-Buchungen mögen die Abrechnungen auch ohne nachgewiesene Verträge stimmig erscheinen. Ob die Verrechnungen Verträge zu Grunde legen, die auch für Dritte überprüfbar sind, ist für die interne Kostenrechnung eines Konzerns mit vereinheitlichter Buchführung nicht relevant. Für die Prüfung der Umlage dieser Kosten durch die MieterInnen verhält es sich aber grundsätzlich anders. Hier muss nachgewiesen werden, dass tatsächlich rechtlich wirksame Leistungs- und Preisvereinbarungen vorliegen. Dass diese auch in diesem Falle nicht selbstverständlich vorliegen, zeigt einmal mehr, dass die Rechnungserstellung der Vonovia nicht unter dem Gesichtspunkt der Prüffähigkeit durch die zahlungsverpflichteten Mieter erfolgt, sondern einem von diesen Anforderungen getrennten Management-Logik folgt, die von den Mieterinnen nicht überprüft werden kann.

Zahlungsnachweise

Als Zahlungsnachweise wurden ausgedruckte Auszüge aus der Datenbank der Vonovia übersandt. Als Referenzen werden je die Rechnungsnummer, die Kennung des Buchungskreises und das Belegdatum des Rechnungsdeckblattes angegeben. In den Spalten für die Buchungen finden sich neben weiteren Kennungen die jeweiligen Rechnungsnummern, Stichworte zum Konto und die Rechnungsbeträge. Sie enthalten auch Felder mit Datumsangaben zum Kontoausgleich und eine Kennung für den zugehörigen Beleg.

Die Datenbankauszüge können den Rechnungen in unseren Stichproben zugeordnete werden. Es handelt sich jedoch nicht um Nachweise tatsächlicher Zahlungen. Es findet sich in den Auszügen nicht einmal die Angabe eines Kreditors und der Kontonummer. Die in den Ausdrucken in der rechten Spalte vermerkten Belege für den Ausgleich der Konten wurden nicht vorgelegt.

Nachweise der tatsächlichen Zahlungen der Rechnungsbeträge sind nicht erfolgt. Damit sind die Kosten der Wartungen nicht belegt.

Ergebnis

Die Vonovia hat bislang weder gültige Verträge noch Zahlungsnachweise zu den auf die Mieter umgelegten Kosten der Wasserfilterwartung vorgelegt. Damit sind diese Kosten nicht belegt.



Das Nicht-Vorlegen der maßgeblichen Verträge zeigt, dass die Vonovia ihre Kostenrechnungen nicht an konzerninternen Verträgen ausrichtet. Diese werden vermutlich erst bei Bedarf und im Zweifel im Nachhinein konstruiert, um scheinbar mietrechtlichen Anforderungen zu genügen.

Für die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnungen müssten die Nachweise der im Abrechnungszeitraum tatsächlich für die Abrechnung angefallenen Personal- und Sachkosten, bzw. der Rechnungen der beauftragten Subunternehmen und Lieferanten vorgelegt werden. Die Vertragswerke über die tatsächlichen Kosten sind im Original vorzulegen.

Die tatsächlichen Zahlungen der tatsächlichen Kosten müssten durch Vorlage von Bankbelegen nachgewiesen werden.

15. Multimedia / Gebühr für Fernsehen

Bei der die Rechnungen erstellenden DMS handelt sich um ein 100%iges, direktes Tochterunternehmen der Vonovia SE, mit der auch ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen wurde. Der Jahresabschluss wird in den Konzernabschluss der Vonovia SE einbezogen. Bei der Deutsche Multimedia Service GmbH (DMS) handelt es sich mithin nicht um ein wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen, sondern um einen betrieblichen Bestandteil des Konzerns der Vermieterin. Rechnungen dieses Konzerns und seiner Bestandteile an die Vermieterin können nicht als Beleg der Abrechnung externer oder interner Kosten gewertet werden.

Es liegt ein Ausdruck eines Vertrages der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH, vertreten durch die Vonovia Kundenservice GmbH mit der Deutsche Multimedia Service GmbH (DMS) vor (ohne Datum).

Nach Nr. 8.1 dieses Vertrages werden für das jeweilige Vertragsobjekt monatliche Entgelte festgesetzt, die pro Wohneinheit gelten. Vereinbarungen zur Ermittlung dieser Entgelte aus den anfallenden Kosten enthält der Vertrag nicht. Damit aber handelt es sich bei den vereinbarten Entgelten nicht um Kosten, die dem Konzern des Vermieters allein als umlagefähige Betriebskosten entstanden sind. Vielmehr können die Entgelte auch Bestandteile enthalten, die für die Verwaltung, die Instandhaltung oder im Konzern verbleibende Unternehmensgewinne aufgewendet werden.

Nach den Bestimmungen des Vertrages besteht die wesentliche Leistung der DMS im Betrieb der Kabelnetze zwischen dem Übergabepunkt der Signallieferanten (alternativ SAT-Anlagen) und der Abschlussteckdose des Mieters. Zu der Leistung gehören auch Wartung, Instandhaltung, Entstörung und Instandsetzung dieser „Vertragsnetze“, für die die Wohnungsgesellschaft der DMS ein exklusives Nutzungs- und Vermarktungsrecht einräumt. Eine Eigentumsübertragung der Netze auf die DMS erfolgt somit offensichtlich nicht. Da sich die „Vertragsnetze“ im Eigentum der Vermieterin befinden, ist fragwürdig, inwiefern Instandhaltung-, Instandsetzungs- und andere Investitionskosten mit der Multi-Media-Gebühr auf die Mieter abgewälzt werden dürfen.

Nach Nr. 8.4. des Vertrages ist seine Geschäftsgrundlage, dass die Entgelte für die Kabelversorgung im Zuge der Betriebskostenabrechnung umlagefähig sind. Für den Fall, dass sich diese Umlagefähigkeit ändert, soll der Vertrag in einer Weise verändert werden, die den wirtschaftlichen Interessen beider Vertragsparteien Rechnung trägt. Von den wirtschaftlichen Interessen der MieterInnen ist nicht die Rede. Der Vertrag ist somit offensichtlich darauf ausgerichtet, die vereinbarten Leistungen so abzurechnen, dass im Interesse der wirtschaftlichen Interessen von Auftragnehmer und Auftraggeber, Kosten



und Gewinnmargen auf die Mieter abgewälzt werden können. Kann dieser Zweck aufgrund gesetzlicher Änderungen oder rechtlicher Anforderungen nicht mehr erfüllt werden, entfällt sogar die Geschäftsgrundlage. Es handelt sich somit um einen unzulässigen Vertrag zu Lasten Dritter.

Da zudem beide Vertragspartner dem gleichen Konzernmanagement unterworfen sind, das mit der DMS operative Gewinne anstrebt, ist durch die Konstruktion eine Prüffähigkeit im Sinne von Betriebskosten nicht gegeben.

Es ist davon auszugehen, dass in die Festsetzung der Kabelgebühren neben Gewinnmargen und Managementkosten des Vonovia-Konzerns auch Bestandteile eingehen, die für den Konzern kostenmindernd wirken, so dass dies im vollen Umfang an die Mieter weitergegeben wird. Der Kostenbegriff des Betriebskostenrechts ist demnach in mehrfacher Hinsicht nicht erfüllt.

Für einen prüffähigen Beleg der Multimediakosten müsste die Wohnungsgesellschaft, die reinen Kosten darlegen, die ihrem Konzern für die Bereitstellung der Kabelsignale entstehen. Dies wären Wartungs- und Betriebskosten ihres eigenen Kabelnetzes, sowie der Kosten für den Bezug der Signale der Signalgeber, nicht aber Management-, Instandsetzungs- und Investitionskosten. Denn bei letztere handelt es sich um Investitionen in die Vermögenssubstanz der Vermieterin und ihres Konzerns, nicht aber um laufende Aufwendungen für den Betrieb der Multi-Mediaversorgung.

Es liegen keine Nachweise der Zahlungen der in den Rechnungen ausgewiesenen Beträge auf ein Konto der Deutsche Multimedia GmbH vor.

Da sich die Vonovia weigert, sie tatsächlichen Kosten nachzuweisen, ist die Forderung auf Dauer nicht fällig. Den Anteil der nicht umlagefähigen Kosten schätzen wir auf 25 %. Denn allein 19 % werden an Umsatzsteuern eingesparrt und außerdem ist mit einem Beschaffungskostenanteil zurechnen.

16. Erdgas-Lieferung durch i[REDACTED] SE

Rechnungen

Für die die Heizkostenabrechnungen seit 1.12.2016 bis 31.5.2018 wurden überwiegend Rechnungen der Firma I[REDACTED] SE vorgelegt. Als Bankverbindung ist ein Konto bei der C[REDACTED]bank Essen angegeben.

Vertrag

Ein Vertrag liegt nicht vor.

Zahlungsnachweise

Als Zahlungsnachweise wurden uns für die Abrechnungen 2017-2018 Ausdrucke aus dem Buchungssystem der Vonovia übersandt. Diese enthalten eine Belegnummer, Belegdatum, Rechnungsnummer und weiteren Angaben zur Zuordnung der Buchung. Unter „Kurztext“ ist in den Rechnungen 2017/2018 „innogy SE – Gas Edif“ angegeben. Unter „Betrag“ ist der Rechnungsbetrag und in der Spalte „Text“ die o.g. Rechnungsnummer, die Brennstoffart („Gas“) und der Abrechnungszeitraum. Es findet sich auch ein Tabellenfeld für das Datum des „Ausgleichs“ des Rechnungsbetrages und ein Code für den Beleg dieses Ausgleichs.

Belege zur Zahlung der Rechnungsbeträge auf ein Konto der innogy GmbH wurden nicht vorgelegt.



17. Erdgas-Lieferung durch Vonovia Energie Service GmbH

Rechnungen

Für den Beleg der Kosten der Brennstoffkosten bei Gaszentralheizungen wurden in den Abrechnungsperioden ab 2018 (i.d.R. ab 1.6.2018) Rechnungsausdrucke der konzernbeherrschten Vonovia Energie Service GmbH (VESG) übersandt. Diese Rechnungen sind an die vermietenden Objektgesellschaften adressiert, so z.B. an die MIRA Grundstücksgesellschaft c/o Vonovia SE mit Postfach in Siegen oder an die Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH.

Sie enthalten u.a. die folgenden Angaben:

- a) Wirtschaftseinheit und Verbrauchsstelle,
- b) Belegdatum, Rechnungsnummer, Abrechnungszeitraum,
- c) darin angefallener Gesamtbetrag der in Rechnung gestellten Kosten,
- d) Kontoverbindung zur Zahlung des Rechnungsbetrages bei der Aareal Bank GF,
- e) Angaben zum Messtellen- und Netzbetreibers inkl. Messlokations-ID,
- f) Angaben zu den Zählerständen und daraus ermittelten Verbrauchswerten in kWh für diverse Teilzeiträume,
- g) Angaben zu den in den einzelnen Teilzeiträumen geltenden Grund- und Arbeitspreisen und den sich hieraus und dem Verbrauch ergebenden Kosten,
- h) Angaben zu den in den Rechnungen der einzelnen Teilzeiträumen enthaltenen Entgelte und Abgaben,
- i) Angaben zur Verbraucherinformation gem. §§ 40,42 EnWG (Verbrauchsvergleich).

Vertrag

Vorgelegtes Vertragswerk:

- a) „Gasliefervertrag SLP“ Vonovia Operations GmbH – Vonovia Energie Service GmbH, 15./21. März 2019,
- b) „Anlage 1 Vertragspartnerliste“, ohne Datum und Unterschrift,
- c) Auszüge aus einem ansonsten geschwärzten Ausdruck einer Tabelle mit Angaben zu Preisen, ohne Titel, Datum und Autorisierung,
- d) „Anlage 3 zum Erdgasliefervertrag SLP Allgemeine Geschäftsbedingungen“, o. Datum.

Bewertung

Der Vertrag (1.3.1) ist am 15. und 21. März 2019 von jeweils mehreren Vertretern der Vonovia Operations GmbH und der VESG handschriftlich unterzeichnet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Vertrag im Original in Papierform vorliegt. Die Verweigerung der Einsichtnahme in das Original ist damit unbegründet und führt dazu, dass eine Prüfung der Richtigkeit der Abrechnung nicht möglich ist.



Die Vonovia wurde vergeblich aufgefordert, uns in Ihrer Bochumer Zentrale oder in Witten Einsichtnahme in das komplette Original des Vertrages zu gewähren, damit wir die Übereinstimmung der uns übersandten Auszugsausdrucke mit dem Original überprüfen können. Bis dahin ist der Beleg nicht erfolgt.

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses am 15./21. März 2019 war die Abrechnungsperiode 2018 bereits abgeschlossen, für den Zeitraum Januar bis März 2019 war die Energie bereits bestellt und überwiegend verbraucht. Der Bestellung und Abrechnung kann nicht ein erst später abgeschlossener Vertrag zu Grund gelegene haben. Daran ändert auch die Rückdatierung des Vertragsbeginn auf den 1.1.2018 nicht. Die Leistung war ja bereits erbracht und abgerechnet. Die Verträge, die vom 1.1.2018 bis zum 15.März 2019 gültige Grundlage des Energiebezugs waren, liegen nicht vor.

Eine ausdrückliche Vertretungsvollmacht der vertragschließenden Vonovia Operations GmbH fehlt. Zwar ist die Liste der Objektgesellschaften in der Anlage 1 (2: „Vertragspartnerliste“) beigefügt und im Vertrag wird deren Vertretung durch Vonovia Operations GmbH erklärt. Das ersetzt aber nicht die Vorlage der Originalvollmacht.

Nach Nr. 2, Abs. 1 des Vertrags sind die Entgelte für die Gaslieferung in einer dem Vertrag als Anlage 2 beigefügten „Lieferstellenliste“ aufgeführt. Eine derartige, eindeutig dem Rahmenvertrag zuzuordnende Anlage 2 wurde jedoch nicht übersandt. Vorgelegt wurden lediglich undatierte Ausdrucke einzelner Zeilen aus einer ansonsten nicht näher bezeichneten Datenbank oder elektronischen Tabelle. Diese Zeilen enthalten zwar Angaben zur Identifikation des Vertrages und Objektes sowie zuzuordnender Grund- und Arbeitspreise. Es kann anhand der übersandten Auszüge aber nicht überprüft werden, ob es sich tatsächlich um die als Vertragsbestandteil zu betrachtende Anlage 2 handelt.

Wir haben kontrolliert, ob die Angaben in der Anlage 2 daraufhin überprüft werden können, dass sie mit den Rechnungen übereinstimmen. Hier das bisherige Ergebnis:

- a) Zur Zuordnung der Einzelverträge wird jeweils die Objektgesellschaft, die in der Rechnung angegebene Zählernummer, und Messlokations-ID (s.o. 1.1.5), die Adresse des Objektes und die in der Rechnung aufgeführte Vertragsnummer. Die Zuordnung ist insoweit prüffähig.
- b) Den so identifizierten Einträgen wird jeweils eine Energieart, ein Arbeits- und ein Grundpreis zugeordnet. Es scheint somit auf den ersten Blick eine für die einzelnen Verträge geltende Preisbestimmung vorzuliegen. Allerdings ist diese Preisbestimmung zeitlich unbestimmt.
- c) Als Datumsangabe findet sich in den Einträgen lediglich das Datum der Kündigung des Vertrages mit einem bezeichneten Vorversorger (zumeist 1.6.2018). Eine Angabe zu Geltungszeitraum des laufenden Einzelvertrages und der jeweiligen Preisbestimmung findet sich in diesen Tabellen aber nicht. Auch der Zeitpunkt der Tabellenerstellung wird nicht mitgeteilt. Es können die Angaben in diesem Dokument somit nicht eindeutig dem in den Rechnungen bestimmten Abrechnungszeitraum zugeordnet werden.
- d) Bei Heizkostenabrechnungen für den Zeitraum 1.12.2019 bis 30.11.2020 ist zudem aufgefallen, dass zwei (undatierte) Auszüge aus der „Lieferstellenliste“ übersandt wurden, die für 2019 und 2020 jeweils unterschiedliche Preise ausweisen. Es geht aus den Unterlagen nicht her-



vor, ob es sich hier um neu vereinbarte Preise oder um ein Umsetzungsergebnis der Preisanpassungsklauseln (s.u.) handelt.

- e) Die Vertragsvorlage ist also unvollständig. Es kann nicht überprüft werden, ob die Preisangaben in den Rechnungen mit den jeweils vertraglich vereinbarten Preisen übereinstimmen.
- f) Weitere Zahlen-Angaben finden sich in einer Spalte „Verbrauch“. Diese Angaben sind allerdings nicht nachvollziehbar. Sie entsprechen nicht den Verbrauchsangaben in den Rechnungen. Ihre Relevanz ist unklar.

Es sind die Anlagen 2 in der jeweils geltenden Fassung im autorisierten Original vorzulegen.

Die Angaben zu den Grund- und Arbeitspreis enthalten keine Informationen zur Preisbildung und Preisänderung. Auch dem vorgelegten Rahmenvertrag sind diese Angaben nicht vollständig zu entnehmen. Zwar werden unter Nr. 2 Abs. und Nr. 2 Abs. 3 Faktoren aufgeführt, die sich auf den Arbeitspreis und den Grundpreis auswirken. Diese Auswirkungen werden aber nicht quantifiziert. Es findet insbesondere auch keine Bestimmung zur Ermittlung des Arbeitspreises statt, was aufgrund der Stellung der VESG im Vonovia-Konzern (s.u.) problematisch ist. Es finden sich keine Angaben zur Berücksichtigung der Beschaffungspreise. Und es wird nicht bestimmt, nach welchem Maßstab die Aufteilung „anteilig“ erfolgt. Die Preisbestimmungen in dem Vertrag sind aus diesen Gründen intransparent.

Nach Nr. 2 3. Abs. enthalten die Preise Mehrwertsteuern, die wegen der umsatzsteuerlichen Organschaft nicht ausgewiesen werden. Es ist unklar, für welche Leistungen Mehrwertsteuern anfallen und in den Preisen enthalten sind. In den Preisen enthaltene nicht tatsächlich angefallene Mehrwertsteuern, wären mietrechtlich keine Betriebskosten. Die Preisbestimmung ist auch in dieser Hinsicht intransparent, und sie enthält mietrechtlich nicht umlagefähige Komponenten.

Nr. 2 Abs. 4. enthält eine Preisgleitklausel bezüglich der gesetzlichen Abgaben. Demnach ist die VESG berechtigt und verpflichtet, die Preise im Folge Monat an Änderungen der gesetzlichen Abgaben anzupassen. Da die quantitative Zusammensetzung der Abgaben im Vertrag unbestimmt ist (s.o.), handelt es sich um eine unzulässige Klausel. Nr. 2, 5. Abs. enthält eine weitere Preisgleitklausel, die die VESG berechtigt, die Energiepreise alle zwölf Monate an die „Kostenentwicklung“ anzupassen. Welche Kosten genau gemeint sind und wie diese ermittelt werden, ist nicht geregelt. Diese Preisanpassungsklausel ist intransparent und damit unwirksam.

Aufgrund des Vertragsbeginns in 2018 (s. auch Einträge „gekündigt zum...“ in Lieferstellenliste) liegt möglicherweise bereits für 2019 eine Preisänderung vor. Aufgrund geänderter Preise in den Rechnungen für 2020 kann angenommen werden, dass derartige Preisanpassungen spätestens zum 1.1.2020 stattgefunden haben. Die den Rechnungen zu Grunde liegenden Preise wären insoweit aufgrund einer unzulässigen Preisgleitklausel festgesetzt worden und damit unwirksam. Insoweit die Rechnungen der VESG auf Preisen beruhen, die aufgrund unwirksamer Klauseln festgesetzt wurden, sind diese Rechnungen nicht prüffähig und fehlerhaft.

Nach Nr. 6 erfolgt die Rechnungstellung innerhalb des elektronischen SAP-Systems der Vonovia. Auf Verlangen des Kunden sollen PDFs im „vereinbarten Rechnungsformat“ zur Verfügung gestellt werden. D.h. die für die MieterInnen relevanten Belege werden „on demand“ aus dem SAP-System er-



zeugt. Es existieren davon unabhängig keine Rechnungen. Die Rechnungen stellen damit keinen verlässlichen Nachweis der tatsächlichen Kosten dar.

Zum Nachweis tatsächlicher Kosten müssten zwingend Zahlungsnachweise erfolgen, die nicht dem gleichen konzerninternen Buchungssystem entstammen.

Sowohl gegenüber der vermietenden Objektgesellschaft als auch gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen ist die Vonovia SE als beherrschende und operative Konzernholding weisungsbefugt und verfügungsberechtigt. Es besteht somit eine Interessenkollision zwischen einerseits der Verpflichtung der Vonovia zur Abrechnungstransparenz und Wirtschaftlichkeit gegenüber den Mieterinnen und andererseits ihren Renditeinteressen als Energielieferantin. Der vorgelegte Vertrag regelt nicht, dass und wie diese Interessenkollision ausgeräumt wird und wie die MieterInnen bei der Abrechnung vor Nachteilen aus der doppelten Verfügungsgewalt des Konzerns geschützt werden.

Vielmehr wird aufgrund der intransparenten Preisbestimmungen und unwirksamen Preisanpassungsklauseln eine willkürliche Preisfestsetzung durch den vermietenden und versorgenden Konzern ermöglicht. Nach dem vorliegenden Stand kann der Preis durch den Konzern des Vermieters zu Lasten der Mieter willkürlich festgesetzt werden, ohne dass seine Komponenten offengelegt werden. Damit kann nicht überprüft werden, ob die Rechnungen den tatsächlich im Konzern angefallen Kosten entsprechen.

Da die Beschaffungspreise und andere Faktoren der Kosten in dem Vertrag nicht offengelegt werden, ist nicht auszuschließen, dass die in Rechnung gestellten Beträge Bestandteile enthalten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Rechnungen nicht umlagefähige Kostenbestandteile wie Gewinne und Managementkosten des Vonovia-Konzerns enthalten, die allein aufgrund der Beherrschung der vermietenden Gesellschaft und der VESG erzielt werden können.

Aufgrund der starken Abweichung der Preise von den durchschnittlichen statistischen Beschaffungspreisen kann vermutet werden, dass die Vonovia von dieser Möglichkeit ausgiebig Gebrauch macht. Die in den Rechnungen und vorgeblichen Vertragsanlagen angegebenen Arbeitspreise lagen mit 5 Ct/kWh weit über dem den durchschnittlichen gewerblichen Beschaffungspreisen für Erdgas. Industrielle Gasabnehmer zahlten 2019 im Durchschnitt 3,08 Cent/KWh incl. MwSt. Diese Abweichung ist auf jeden Fall erklärungsbedürftig. Die konzerninternen Rechnungen enthalten wahrscheinlich sehr erheblich Gewinne und Managementkosten des Konzerns, die dem Vermieter zuzurechnen sind. Für eine willkürlich Festsetzung von Preisen oberhalb der Kosten spricht auch die deutliche Absenkung der Preise 2019 und 2020. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich nach Offenlegung der tatsächlichen Kosten die vorliegenden Abrechnungen als inhaltlich unbegründet und überhöht erweisen.

Zahlungsnachweise

Als Zahlungsnachweise wurden uns für einen Teil der Rechnungen Ausdrucke von Tabellen aus dem Buchungssystem der Vonovia übersandt. Diese enthalten jeweils Belegnummer, Belegdatum, Rechnungsnummer und weiteren Angaben zur Zuordnung der Buchung. Unter „Kurztext“ ist i „Vonovia Energie Serv“ angegeben. Unter „Betrag“ ist der Rechnungsbetrag und in der Spalte „Text“ die o.g. Rechnungsnummer, die Brennstoffart („Gas“) und der Ab-



rechnungszeitraum. Es findet sich auch ein Tabellenfeld für das Datum des „Ausgleichs“ des Rechnungsbetrages und ein Code für den Beleg dieses Ausgleichs. Die Ausdrucke können auf Übereinstimmung mit den Angaben in den Rechnungsausdrucken verglichen werden.

Die Datenbankausdrucke stellen für sich jedoch keinen Nachweis der tatsächlichen Zahlung des Rechnungsbetrages auf das in der Rechnung ausgewiesene Konto der VESG bei der Aareal Bank dar. Es wird in dem Datenbankauszug nicht einmal der „Kreditor“ angegeben. Es wird auch nicht die in der Rechnung angegebene Kontoverbindung genannt.

Die in den Ausdrucken vermerkten Belege für den Ausgleich der Konten wurden nicht vorgelegt.

Wie sich aus dem vorgelegten Vertrag (s.o.) ergibt, wird die Rechnung als PDF aus dem gleichen SAP-System generiert wie die ganze Buchungsabwicklung. Aus dieser wird uns mit dem angeblichen „Zahlungsnachweis“ lediglich ein beliebiger Auszug präsentiert, der keine Überprüfung einer tatsächlichen Zahlung ermöglicht.

Ergebnis

Die als Vertragswerk und Zahlungsbelege übersandten Papiere erlauben es nicht, die in den Heizkostenabrechnungen umgelegten und in den ausgestellten Rechnungen der VESG bestätigten Kostenangaben auf ihre Übereinstimmung mit „objektiven“ Kosten zu überprüfen, d.h. auf Zahlungsverpflichtungen und tatsächlichen Zahlungen, die unabhängig von kalkulativen Preisfestsetzungen der wirtschaftlich Verfügungsberechtigten Konzernholding angefallen sind.

Für die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnungen sind die Nachweise der folgenden Kostenkomponenten erforderlich:

- a) im Abrechnungszeitraum angefallene tatsächliche gesetzliche Abgaben,
- b) im Abrechnungszeitraum angefallene Gasbeschaffungskosten.

Der Nachweis dieser Kostenkomponenten ist durch Vorlage der Abgabebescheide oder Rechnungen, im letzteren Fall außerdem durch Vorlage der kompletten Vertragswerke vorzunehmen.

Die tatsächlichen Zahlungen der Kostenkomponenten ist durch Vorlage der jeweiligen Bankbelege nachzuweisen.

Insofern für die Kosten keine auf die Wirtschaftseinheiten bezogenen Nachweise vorliegen, muss für die Verteilung der angefallenen und belegten Gesamtkosten eine nachvollziehbare und prüffähige Berechnung vorgelegt werden.

18. Öllieferungen durch die Firma M■■■■■ GmbH Co. KG

Bei vorliegender Ölheizung wurden für den Beleg der Öllieferungen Rechnungen der Firma M■■■■■ GmbH Co. KG übersandt. Außerdem haben Sie uns die Kopie eines Vertrages der Deutschen Annington Dienstleistungs GmbH mit dieser Firma vorgelegt.

Vertrag

Die Anlage 1 der übersandten Kopie ist nicht lesbar.



Wir bestehen auch hier auf Einsichtnahme in den Ihnen vorliegenden Original-Vertrag.

Die Legitimation der vertragschließenden Deutschen Annington Dienstleistungs GmbH durch die Vermietungsgesellschaften ist nicht hinreichend nachgewiesen.

Nach § 2, Abs. 3 des Vertrages ist der Auftragnehmer verpflichtet, das Befüllmanagement der Heizöltanks eigenständig durchzuführen. Dies ist eine Aufgabe, die üblicherweise dem Vermieter im Rahmen seiner Verwaltungstätigkeit zukommt. Sie wurde her auf den Lieferanten ausgelagert. Auf diese Tätigkeiten entfallende Kosten sind nicht in der Heizkostenabrechnung umlagefähig. Denn mit Brennstoffkosten i.S. des § 2 Nr. 4a BetrKV sind ausschließlich die Kaufpreise der Brennstoffe gemeint. Die dargelegten und berechneten Preise enthalten somit nicht umlagefähige Komponenten.

Die Regelung überrascht auch deshalb, weil die Vonovia zusätzlich zu den in den Lieferkosten enthaltenen Managementanteile auch noch die Umlage von Kosten einer Fernablesung der Heizölstände verlangt (s.u. Heizölstanderausstattung durch P [REDACTED] GmbH & Co KG). Es scheinen hier nicht umlagefähige Kosten doppelt verlangt zu werden.

Auch die in § 3 geregelte Kostenübernahme für Parkverbotsschilder gehören ebenfalls nicht zu den umlagefähigen Heizkosten.

In der „Anlage 2 Preisblatt“ findet sich auf Seite 2 die Klausel, dass der Verkäufer bei veränderten Frachtkosten die in den Preisklauseln vorgesehen „Aufschläge entsprechend angleichen kann.“ Diese Klausel verstößt gegen das Transparenzgebot aus § 307 Abs.1 S.2 BGB, da der Auftragnehmer den Preis einseitig ohne klar definierte Bedingungen erhöhen kann, gleichzeitig aber keine Preissenkungen bei verringerten Frachtkosten vorgesehen sind.

Der Vertrag sieht keine Splittung zwischen den Kosten der Heizöllieferung und den nicht umlagefähigen Leistungen vor. Aus diesem Grunde ist nachvollziehbar, wie hoch der Anteil der nicht umlagefähigen Kosten ist. Es muss deshalb Einsicht gewährt werden in die Kalkulation der auf diese Anteile anfallenden Kosten der M [REDACTED] Co. KG. Ggf. kann auch eine begründete Schätzung vorgenommen werden.

Zahlungsnachweise

Wie bei der Vonovia üblich wurden auch für die Zahlungsnachweise der Heizöllieferungen nur Ausdruck aus der konzerninternen Datenbank, nicht aber die Belege der Abbuchung und des Ausgleichs der in Rechnung gestellten Beträge vorgelegt.

Bislang sind die Kosten der Brennstoffe Öl nicht prüffähig.

19. Wartung der Öltankanlage durch die V [REDACTED] GmbH

Es ist unklar, in welchem Rechtsverhältnis die beauftragende Vonovia Operations GmbH zur Vermieterin steht.

Laut § 3, Nr. 2 des Kontraktes sind als weitere Vertragsbestandteile die Z-VOB/B unter einer URL veröffentlicht. Am 11.8.2021 war unter der angegebenen Adresse keine Webseite mit den angegebenen Inhalten abrufbar. Auch über die Suchfunktion der Webseite waren die VOB nicht aufzufinden. Der Vertrag ist somit unvollständig. Die Rechnungen sind damit nicht prüffähig.



Als Zahlungsnachweise wurde ein Screenshot einer Tabelle übersandt, die Buchungsangaben enthält. Die Tabelle enthält auch Angaben zu einem „Ausgleichsdatum“ und eine Kennung für „Ausgleichsbelege“. Diese Belege selbst wurden jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Es handelt sich bei diesen Ausdrucken nicht um den Nachweis einer tatsächlichen Zahlung auf das Konto des Auftragnehmers.

20. Heizölstanderfassung durch P [REDACTED] GmbH & Co KG

Bei den umgelegten Kosten handelt es sich schon dem Wortlaut nach um Kosten, die der rechtzeitigen Benachrichtigung zur Beschaffung von Heizöl dienen. Diese Heizöl-Beschaffung ist Aufgabe des Vermieters. Sie ist nicht Teil der Kosten, die laut Heizkostenverordnung als Heiz- und Warmwasserkosten auf die Mieter umgelegt werden können. Insbesondere handelt es sich nicht um Kosten der Verbrauchserfassung, denn diese betreffen ausschließlich die Kosten der Aufteilung der Gesamtkosten auf die einzelnen Abnehmer der Heizungsanlage.

Die Kosten sind schon aus diesem Grund zu streichen.

Vertrag

Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Deutsche Annington Dienstleistungs GmbH von den Eigentümergesellschaften zum Abschluss dieses Vertrages bevollmächtigt ist. Eine Vollmacht wurde nicht vorgelegt.

Der Vertragsinhalt bestätigt, dass es sich um Kosten einer Anlage handelt, die der elektronischen Erfassung und Datenübermittlung der Tankfüllstände der Ölheizungen dient. Hierbei handelt es sich nicht um Kosten, die in der Heizkostenverordnung vorgesehen sind. Die Kosten können nicht als Heizkosten abgerechnet werden (vergl. Wall, 5. Aufl., Rn. 5916 und ausdrücklich Rn 5917a),

„Zahlungsnachweise“

Als „Zahlungsnachweise“ wurde auch hier ein Screenshot einer Tabelle übersandt, die Buchungsangaben zu Gunsten einer „E [REDACTED] GmbH“ enthält. Die Tabelle enthält auch Angaben zu einem „Ausgleichsdatum“ und eine Kennung für „Ausgleichsbelege“. Diese Belege selbst wurden jedoch nicht zur Verfügung gestellt. Es handelt sich bei diesen Ausdrucken nicht um den Nachweis einer tatsächlichen Zahlung auf das Konto des Auftragnehmers.

21. Geräte-Mieten und Abrechnungsgenerierung durch die Vonovia Mess Service GmbH

Vertragswerk

Da der Vertrag handschriftlich unterzeichnet wurde, ist davon auszugehen, dass auch ein Original in Papierform vorliegt.

Es wurde der übersandte Vertragskopie ein mit „Vollmachtsurkunde“ überschriebenes Papier mit den Bezeichnungen von 51 Firmen beigelegt. Das Papier endet mit der Formulierung „-nachfolgend gemeinsam ‚Vollmachtgeberin‘ genannt -“. Der offensichtlich im Original folgende weitere Text wurde abgeschnitten. Ein Grund dafür ist nicht ersichtlich. Das übersandte Dokument enthält weder die Bezeichnung der Bevollmächtigten noch eine Be-



schreibung des Inhalts der Vollmacht. Es ist weder datiert noch unterzeichnet. Lediglich handschriftlich wurde nachträglich die Bezeichnung „Anlage 1“ auf das Titelblatt geschrieben. Es ist damit nicht erwiesen, dass dieses Papier eine Ablichtung der originalen Anlage 1 darstellt, die im Vertragstext aufgeführt ist.

Nach Nr. 1.3 des Vertrages haben die in der Anlage 1 aufgeführten Wohnungsgesellschaften der Vonovia Kundenservice GmbH die „unwiderrufliche“ Vollmacht erteilt, den vorliegenden Vertrag auszuhandeln und abzuschließen. Da die Vollmacht (außer im Falle eines Verkaufs) „unwiderruflich“ erteilt wurde, haben die Vollmacht erteilenden Vermietungsgesellschaften in Bezug auf die Abrechnungs- und Gerätekosten ihre Verantwortung und Zuständigkeit vollständig auf die konzernbeherrschte Vonovia Kundenservice GmbH übertragen und besitzen in dieser Hinsicht keinerlei Eigenständigkeit. Folglich sind – vorausgesetzt die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird noch nachgereicht – auch die Vermieterpflichten zur Abrechnung der diesbezüglichen Nebenkosten und dem Nachweis der Richtigkeit dieser Abrechnungen vollständig auf Vonovia Kundenservice GmbH übergegangen.

In Nr. 2.2. des Rahmenvertrags wird erklärt, in der Anlage 2 seien liegenschaftsspezifische Einzelverträge mit laut Nr. 2.2.1 Gerätemietverträgen pro Liegenschaft hinterlegt. Einzelmietverträge zu den Geräten werden auch in Nr. 3.5 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen verlangt. Derartige objektbezogene Mietverträge wurden jedoch nicht übersandt. Bei den tatsächlich übersandten Auszügen aus einer „Anlage 2“ handelt es sich lediglich um die Auflistung angeblicher Geräte und Leistungen. Es ist nicht zu erkennen, inwiefern diese Auflistung für sich Vertragscharakter hat. In dem übersandten Auszug aus der Anlage 2 finden sich auch nicht die laut Nr. 2.2.2. dort hinterlegten Informationen über die Art der Abrechnung sowie die Festlegung der Monatstranchen. Der vorgelegte Vertrag ist somit offensichtlich unvollständig. Die Mietverträge über die Geräte können nicht überprüft werden.

Preise

In Nr. 6 des Rahmenvertrags wird vereinbart, dass auf eine „Standardpreisliste“ ein Rabatt von 50 % gewährt wird. Aus den vorgelegten Rechnungen ist nicht ersichtlich, dass ein solcher Rabatt gewährt wird. Die berechneten Kosten sind somit nicht vertragskonform.

Die in Nr. 6 des Rahmenvertrags erwähnte „Standardpreisliste“ wurde ebenfalls nicht vorgelegt. Der Vertrag ist auch deshalb unvollständig. Die Berechnung des Rabattes kann nicht überprüft werden.

Es wird in Nr. 6 des Rahmenvertrages außerdem auf eine Anlage 3 „Sonderpreisliste Eigentümer“ verwiesen. Eine undatierte Seite mit diesem Titel wurde tatsächlich übersandt. Es wird aus dem Wortlaut und dem Inhalt dieses Papiers aber nicht klar, für wen sie Liste gelten soll oder wer mit „Eigentümer“ gemeint ist. Außerdem enthalten die Angaben zur Laufzeit keine Angabe der Einheiten (Jahre?), und auch bei dem „Mietpreis“ ist unklar, auf welchen Zeitraum sich der Mietpreis bezieht. Bei der „Sonderpreisliste Eigentümer“ handelt es sich nicht um eine eindeutige Preisbestimmung.

Sollte es sich bei der „Sonderpreisliste Eigentümer“ um die für die vorgelegten Rechnungen nach Ansicht der Vonovia maßgebliche Preisliste handeln, so ist festzustellen, dass auf die angegebenen Preise in den Rechnungen kein Rabatt von 50 % gegeben wird.



Sollten sich die angegebenen Mietpreise in der „Sonderpreisliste Eigentümer“ jeweils auf ein Jahr beziehen, so entsprechen die Preisangaben nicht denen in den vorgelegten Rechnungen. So kostet die Anmietung eines Funk-Heizkostenverteilers nach den Angaben der „Sonderpreisliste Eigentümer“ 3,50 €. Laut Rechnungen sind es aber nach Stichproben in einem Fall 3,64 €, in einem anderen 3,71 € pro Jahr. Die Anmietung eines Funkwärmehählers kostet laut „Sonderpreisliste“ 66,60 €. In einer der vorliegenden Rechnungen sind es 70,68 €. Die Abrechnungskosten sollen laut „Sonderpreisliste“ 3,20 € pro Nutzeinheit betragen, in einer Rechnung sind es 3,40 €. Wir gehen deshalb davon aus, dass es sich bei der „Sonderpreisliste Eigentümer“ nicht um die für die Abrechnung maßgebliche Preisbestimmung handelt.

Da andere Vertragsbestandteile mit Preisbestimmungen nicht vorgelegt wurden, ist festzustellen: Der Vertrag enthält keine für die Abrechnungen maßgebliche Preisbestimmung. Die Kosten für die Abrechnung und die Geräte sich nicht belegt.

Im Vergleich zu den Preisen bei anderen Anbietern sind die Kosten der VMSG überzogen. Bei der techem z.B. liegen die Mietpreise für einen Funk-Heizkostenverteiler bei 2,80 €, während sie bei der Vonovia über 3,60 € sind.

AGBs

Die übersandten AGBs sind undatiert. Ihre Geltung für den Abrechnungszeitraum kann deshalb nicht überprüft werden.

Schriftliche Aufträge i.S.v. Nr. 3.1. der AGB wurden nicht vorgelegt. Der Beleg ist deshalb unvollständig.

Die laut Nr. 6.1. der der AGB maßgebliche „aktuelle Preisliste“ wurde nicht übersandt. Der Beleg der Kosten ist somit nicht erbracht.

Laut Nr. 6.1 der AGB erhöhen sich die Preise zu jedem ersten Januar um 2%. Die Preiserhöhung erfolgt somit unabhängig von einer tatsächlich erfolgten Kostensteigerung. Da die VMSG von der Holding des Vermieters, der Vonovia SE, dürfen nur tatsächliche Kosten berechnet werden. Dies ist her nicht der Fall. Die Klausel hat zu Folge, dass die resultierenden Preise und Kosten nicht prüffähig und begründet sind.

Konzernstruktur

Sowohl gegenüber der vermietenden Objektgesellschaft als auch gegenüber der Vonovia Kundenservice GmbH und der VMSG ist die Vonovia SE als beherrschende und operative Konzernholding weisungsbefugt und verfügungsberechtigt. Es besteht somit eine Interessenkollision zwischen einerseits der Verpflichtung der Vonovia zur Abrechnungstransparenz und Wirtschaftlichkeit gegenüber den Mieterinnen und andererseits ihren Renditeinteressen als Energielieferantin. Der vorgelegte Vertrag regelt nicht, dass und wie diese Interessenkollision ausgeräumt wird und wie die MieterInnen bei der Abrechnung vor Nachteilen aus der doppelten Verfügungsgewalt des Konzerns geschützt werden. Auch aus diesem Grunde sind die Rechnungen nicht prüffähig.

Es ist zumindest nicht auszuschließen, dass die in Rechnung gestellten Beiträge Bestandteile enthalten, die bloße Verrechnungsgrößen zwischen konzernbeherrschten Unternehmen darstellen und somit nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden,



dass die Rechnungen nicht umlagefähige Kostenbestandteile wie Gewinne und Managementkosten des Vonovia-Konzerns enthalten. Aufgrund der starken Abweichung der Kosten von den Preisen anderer Unternehmen kann vermutet werden, dass die Vonovia von dieser Möglichkeit ausgiebig Gebrauch macht.

Die vom Vonovia Konzern über die von ihm beherrschten Gesellschaften Vonovia Kundenservice GmbH und VMSG den ebenfalls von ihm beherrschten Objektgesellschaften angeblich in Rechnung gestellten Mietkosten der Erfassungsgeräte sind nicht auf die Heizkosten umlagefähig, da es sich lediglich um kalkulatorische und fiktive, nicht aber um tatsächliche Kosten des Vermietungskonzerns handelt.

Die tatsächlichen Kosten der Geräte bestehen in den Anschaffungskosten. Diese fallen aber nicht regelmäßig an und sind deshalb im Rahmen der Heizkostenabrechnung ebenfalls nicht umlagefähig. Durch die konzerninterne Vermietung erzielt die Vonovia wahrscheinlich einen hohen Überschuss über die Beschaffungskosten, auch wenn man in Rechnung stellt, dass eventuell gewisse regelmäßige Wartungskosten als Abrechnungskosten umlagefähig wären. Da die Vonovia als einheitliche Vermieterin angesehen werden muss, handelt es sich bei der Vermietung an sich selbst um eine unzulässige und unnötige Konstruktion von „Kosten“. Die Mietkosten der Geräte sind nicht umlagefähig.

Zahlungsnachweise

Bei vorgenommenen Stichproben stimmen die angegebenen Belegnummern und Buchungsdaten in den „Zahlungsnachweisen“ nicht mit den Angaben in den o.g. Rechnungen überein. Auch die übrigen Buchungskennungen entsprechen in der Stichprobe nicht den Angaben in den Rechnungen. Da sich Angaben zur Adresse des Objektes, auf den sich die Buchung bezieht, in den Tabellen ebenfalls nicht finden, können die als „Zahlungsbelege“ vorgelegten Ausdrucke den vorgelegten Rechnungen nicht zugeordnet werden.

Die Ausdrucke aus der Datenbank stellen außerdem für sich keinen Nachweis der tatsächlichen Zahlungen der Rechnungsbeträge auf das in der Rechnung ausgewiesene Bankkonto dar. Die in den Ausdrucken vermerkten Belege für den Ausgleich der Konten wurden nicht vorgelegt.

ERGEBNIS: Da keine gültige vertragliche Preisbestimmung vorgelegt wurde, ist es nicht möglich, die in den Heizkostenabrechnungen umgelegten Rechnungen der VMSG zu überprüfen. Auch sind keine tatsächlichen Zahlungen belegt. Konzerninterne Rechnungskonstruktionen und Insich-Vermietungen weisen keine Kosten nach.

22. Heizungswartungen durch die Vonovia Engineering GmbH

Rechnungen

Für den Belge der Kosten wurden Rechnungsausdrucke der Vonovia Engineering GmbH übersandt. Diese Rechnungen sind an die vermietenden Objektgesellschaft adressiert, so an die MIRA Grundstücksgesellschaft c/o Vonovia SE mit Postfach in Siegen.

Die Rechnungen bestehen i.d.R. je aus einem Deckblatt mit Datum, Angabe der Gesamtsumme und Zahlungsfrist sowie einer Abrechnung der enthaltenen Einzelleistungen.



Eine Kontoverbindung der Vonovia Engineering GmbH bei der Aareal-Bank ist im Fuß der Formulare aufgeführt.

Vertrag

Als Vertragsgrundlage für die Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH wurden übersandt:

- a) **Wartung Heizung**
 - a. nicht unterzeichneter Ausdruck eines „Kontrakt“ mit der Nummer 0001/4610002168/21/056 zwischen der Vonovia Operations GmbH und der Deutsche TGS GmbH vom 21.5.20121,
 - b. ein mit „Vonovia“-Logo versehener Ausdruck eines Dokumentes „Projekt: Leistungsverzeichn. Kontrakt“ mit der Nummer /4610002168/00010 zur Firma Vonovia Engineering GmbH zum „Gewerk: Wartung Heizung“,
- b) **Wartung Wasseraufbereitung**
 - a. nicht unterzeichneter Ausdruck eines „Kontrakt“ mit der Nummer 0001/4610002124/21/063 zwischen der Deutsche Annington Kundenservice mbH und der Vonovia Modernisierungs GmbH vom 20.5.20121,
 - b. ein mit „Vonovia“-Logo versehener Ausdruck eines Dokumentes „Projekt: Leistungsverzeichn. Kontrakt“ mit der Nummer /4610002124/00010 zur Firma Vonovia Engineering GmbH zum „Gewerk: Wartung Waserfilt.“

Bewertung

Der „Kontrakt“ wurden zwischen Firmen abgeschlossen, bei denen es sich nicht um die vermietenden Objektgesellschaften als Auftraggeberin, bzw. um die Rechnung erstellende Vonovia Engineering GmbH als Auftragnehmerin handelt. Diese Verträge können daher nicht die Grundlage der Rechnung darstellen.

Für die angeblichen Auftraggeberinnen Vonovia Operations GmbH und Deutsche Annington Kundenservice mbH wurden keine Vertretungsvollmachten bzw. Geschäftsbesorgungsverträge der vermietenden Objektgesellschaften vorgelegt. Dass diese Firmen berechtigt waren, für die Vermieterin Verträge abzuschließen muss bestritten werden.

Die nach Wortlaut der Verträge angeblichen Auftragnehmerinnen Deutsche TGS GmbH und Vonovia Modernisierungs GmbH haben nicht die die o.g. Rechnungen zu den Wartungskosten ausgestellt. Verträge mit diesen Firmen können nicht Grundlage der Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH sein. Sollte zu Umfirmierungen der Vonovia Engineering GmbH zur Deutsche TGS GmbH oder Vonovia Modernisierungs GmbH gekommen sein, müsste dies nachgewiesen werden. Der umgekehrte Fall einer Verschmelzung und Umfirmierung der der Deutsche TGS GmbH und der Vonovia Modernisierungs GmbH zur Vonovia Engineering GmbH ist schon deshalb ausgeschlossen, weil die „Kontrakte“ aus dem Jahre 2021, also nach der Erstellung der Rechnungen stammen.

Es liegen also keine Verträge vor, die die Rechnungen der Vonovia Engineering GmbH begründen könnten. Zum Beleg der Kosten wäre der der Rechnung zu Grunde liegende, in der Abrechnungsperiode gültige Vertrag der Ob-



jektgesellschaften mit dem rechnungsstellenden Unternehmen Vonovia Engineering GmbH im Original vorzulegen. Bis dahin sind die Wartungskosten nicht belegt.

Die Dokumente „Kontrakt“ sind nicht unterzeichnet, obwohl dies in den Formularen vorgesehen ist. Es muss deshalb bestritten werden, dass Verträge wirksam abgeschlossen wurden.

Die Daten des Abschlusses der „Kontrakte“ liegen nach dem Abschluss der Abrechnungsperiode. Die Geltung der Kontakte wurde nach Erstellung der Rechnungen für 2018, 2019 und 2020 auf den Zeitraum ab 1.1.2018 zurückdatiert. Ein solche Rückdatierung kann nicht Grundlage einer zuvor erfolgten Auftragsvergabe und Abrechnung sein, mit der Kostenumlegen zu Lasten der MieterInnen begründet werden. Es wird bestritten, dass die vorgelegten „Kontrakte“ für die fraglichen Abrechnungsperioden gültig waren.

Nach § 3 beider Kontrakte sind die als Anlagen 1 beigefügten Leistungsverzeichnisse Teile der Kontrakte. Leistungsverzeichnisse mit den entsprechenden Nummern wurden vorgelegt, jedoch sind diese nicht für die AuftragnehmerInnen der Rahmenverträge, sondern für die Vonovia Engineering GmbH ausgestellt. Die übersandten Leistungsverzeichnisse können mithin nicht Teile des „Kontrakte“ sein.

Laut § 3, Nr. 2 des Kontraktes sind als weitere Vertragsbestandteile die VOB/B und VOB/C im Internet hinterlegt, und zwar zum Kontrakt über die Heizungswartung unter der Web-Adresse

<https://www.vonovia.de/services/kontakt/einkaufsbestimmungen-fuer-geschaeftpartner>

und zum Kontrakt über die Wasserausbereitungswartung unter der Webadresse

<https://www.deutsche-annington.com/konzerneinkauf>.

Am 11.8.2021 waren unter den angegebenen Adressen keine Webseiten mit den angegebenen Inhalten abrufbar. Die Eingabe der Links führten zu im ersten Fall zur Umleitung auf eine Site mit Fehlermeldung, im zweiten Fall auf eine Webseite der Vonovia zur Öffentlichkeitarbeit. Auch über die Suchfunktion der Webseite waren die VOB nicht aufzufinden. Die Verträge sind ohne die gültigen VOB/B und VOB/C unvollständig. Die Rechnungen sind nicht prüffähig,

Zu den in den Rechnungen verwendeten Kürzeln für die Einzelleistungen können bei Stichproben in den entsprechenden Leistungsverzeichnissen Entsprechungen gefunden werden, jedoch ersetzt dies nicht die Vorlage eines gültigen Vertrages, aus dem sich ergibt, dass diese Leistungs- und Preisverzeichnisse auch tatsächlich vereinbart sind. In der virtuellen konzerninternen Welt der Vonovia-Buchungen mögen die Abrechnungen auch ohne nachgewiesene Verträge stimmig erscheinen. Ob die Verrechnungen Verträge zu Grunde legen, die auch für Dritte überprüfbar sind, ist für die interne Kostenrechnung eines Konzerns mit vereinheitlichter Buchführung nicht relevant. Für die Prüfung der Umlage dieser Kosten durch die MieterInnen verhält es sich aber grundsätzlich anders. Hier muss nachgewiesen werden, dass tatsächlich rechtlich wirksame Leistungs- und Preisvereinbarungen vorliegen. Dass diese auch in diesem Falle nicht selbstverständlich vorliegen, zeigt einmal mehr, dass die Rechnungserstellung der Vonovia nicht unter dem Gesichtspunkt der Prüffähigkeit durch die zahlungsverpflichteten Mieter erfolgt, sondern einem von diesen Anforderungen getrennten Management-Logik folgt, die von den MieterInnen nicht überprüft werden kann.



Zahlungsnachweise

Als Zahlungsnachweise wurden ausgedruckte Auszüge aus der Buchungsdatenbank der Vonovia übersandt. Als Referenzen werden je die Rechnungsnummer, die Kennung des Buchungskreises und das Belegdatum des Rechnungsdeckblattes angegeben. In den Spalten für die Buchungen finden sich neben weiteren Kennungen die jeweiligen Rechnungsnummern, Stichworte zum Konto und die Rechnungsbeträge. Sie enthalten auch Felder mit Datumsangaben zum Kontoausgleich und eine Kennung für den zugehörigen Beleg.

Es handelt sich nicht um Nachweise tatsächlicher Zahlungen. Es findet sich in den Auszügen nicht einmal die Angabe eines Kreditors und der Kontonummer.

Die in den Ausdrucken vermerkten Belege für den Ausgleich der Konten wurden nicht vorgelegt. Nachweise der tatsächlichen Zahlungen der Rechnungsbeträge sind nicht erfolgt. Damit sind die Kosten der Wartungen nicht belegt.

Ergebnis

Die Vonovia hat bislang weder gültige Verträge noch Zahlungsnachweise zu den auf die Mieter umgelegten Kosten der Heizungswartung vorgelegt. Damit sind auch diese Kosten nicht belegt.

Das Nicht-Vorliegen der maßgeblichen Verträge zeigt, dass die Vonovia ihre Kostenrechnungen nicht an konzerninternen Verträgen ausrichtet. Diese werden vermutlich erst bei Bedarf und im Zweifel im Nachhinein konstruiert, um scheinbar mietrechtlichen Anforderungen zu genügen.

Für die Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnungen müssen die Nachweise der im Abrechnungszeitraum tatsächlich für die Abrechnung angefallenen Personal- und Sachkosten, bzw. der Rechnungen der beauftragten Subunternehmen vorgelegt werden.

Die tatsächlichen Zahlungen der Kosten müssen durch Vorlage von Bankbelegen nachgewiesen werden.

23. Nachweis der Richtigkeit der Verbrauchserfassung

Für die Prüfung der Richtigkeit der Verbrauchserfassung Heizkosten haben wir zum Teil Erläuterungen zur Ermittlung der Umrechnungsfaktoren der Heizkörper (Hersteller, Fabrikat, Abmessungen und Nennwärmeleistung, zu berücksichtigender Wärmeleitwert (kc)) verlangt.

In mehreren Schreiben hat die Vonovia die Vorlage dieser Informationen abgelehnt. Die angeforderten Daten seien zur Überprüfung der Richtigkeit der Heizkostenabrechnungen nicht erforderlich.

Diese Rechtsausfassung ist nichtzutreffend. Die Mietpartei hat selbstverständlich das Recht, zu kontrollieren, ob die Umrechnungsfaktoren richtig ermittelt wurden. (vergl. Wall 5. Aufl. Rn. 5522) Solange die Vonovia diese Auskünfte verweigert, kann sich die Mietpartei auf das Zurückbehaltungsrecht berufen. (LG Berlin, Urt. v. 21.6.2011, Az. 63 S 467/10) Nach dem AG Gera (Urt. v. 12.11.2018, Az. 5 C 768/17) kann die Mietpartei bei Verweigerung der Informationen auch gem. § 12 der HeizKV die Heizkosten um 15 % kürzen.



III. Rechtsfolgen

Aufgrund der zahlreichen Mängel der von Ihnen übersandten Belege besitzen die Mieterinnen und Mieter, soweit sie rechtzeitig Einwendungen erhoben haben, jeweils ein umfangreiches Zurückbehaltungsrecht. Dieses bezieht sich sowohl auf etwaige Nachforderungen aus den Abrechnungen als auch auf die laufenden Vorauszahlungen.

Vorbehaltlich gezahlte Nachforderungen und Vorauszahlungen können zurückverlangt und bis zur Vorlage der Belege zurückbehalten werden. Denn Bedingung der vorbehaltlichen Zahlung war, dass der vollständige und prüf-fähige Beleg der Betriebskosten erfolgen würde.

Soweit Sie erklärt haben, keine weiteren Stellungnahmen zu unseren Einwendungen abgeben zu wollen und die geforderten Nachweise nicht vorzulegen, entfällt für die Umlage der entsprechenden, ursprünglich verlangten Kosten der Rechtsgrund. Ihre Nachforderungen sind damit abschließend nichtig. Die Abrechnungen müssen in diesem Fall um die nicht belegten Kostenbestandteile bereinigt werden. Sich daraus ergebende Mieterguthaben sind zu erstatten.

Mietzahlungen unserer Mitglieder erfolgen deshalb weiter unter dem Vorbehalt jederzeitiger Zurückforderung und Aufrechnung in Höhe der jeweiligen Rückforderungen.

Als Alternative zur kompletten Rückforderung nicht belegter Positionen bieten wir Ihnen als Vergleich Korrekturberechnungen angeboten. Diese beruhten auf Schätzungen der Kosten, die uns als belegbar und realistisch erscheinen. Mit Schreiben vom 3.2.2022 haben Sie dieses Angebot abgelehnt. Damit sind die nicht belegten Kostenpositionen komplett zu erstatten

Für unsere Mitglieder behalten wir uns vor, die jeweiligen Rückforderungsbeiträge zuzüglich der gesetzlichen Zinsen seit Zugang der Abrechnungen mit den Mieten aufzurechnen oder gerichtlich geltend zu machen.

mit freundlichen Grüßen

i.a. gez. Knut Unger