



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

MIRA Grundstücksgesellschaft mbH Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH, Vonovia Kundenservice 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, 17.6.2022

Betriebs- Heizkostenabrechnungen (2017 -) 2020 in Witten

Unsere Mitglieder in Witten (Anlagen 1-3)

Sehr geehrter Herr Buch, sehr geehrte Damen und Herren,

dieses Schreiben ergänzt unser Sammelschreiben „Betriebs- u. Heizkostenabrechnungen in Witten 2017- 2020“ vom 24.2.2022. Für alle unsere in der Anlage aufgelisteten Mitglieder schließen wir uns diesem Schreiben noch einmal vollinhaltlich an.

Wir stellen fest, dass der geforderte komplette Beleg der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2020, und darüber hinaus der Abrechnungen der Vorjahre, auch weiterhin nicht erfolgt ist. Zwar haben Sie für die meisten Mitglieder bedruckte Papiere übersandt. Ein kompletter Beleg liegt aber aus den im Schreiben vom 24.2.2022 und nachfolgend aufgeführten Gründen in keinem der in den Anlagen aufgeführten Fälle vor. Auch bei unserem Versuch, die Belegeinsichtnahme in ihrer Zentrale vorzunehmen, legten Sie die Unterlagen nicht vor. Unsere Mitglieder können Ihre Nachforderungen und laufende Vorauszahlungen deshalb zurückbehalten. Da Sie die Vorlage der Originalbelege verweigert haben und außerdem in Schreiben zu einzelnen Mitgliedern wiederholt erklärt haben, die angeforderten Nachweise nicht vorzulegen bzw. die vollständigen Belege bereits vorgelegt zu haben, liegt der Beleg abschließend nicht vor. Die aufgeführten MieterInnen haben die Nebenkosten ohne Rechtsgrund gezahlt. Wir behalten uns Rückforderungen auf Grundlage von Schätzungen realistischer Kosten vor.

Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht geben wir Ihnen trotz allem noch einmal eine letzte Gelegenheit, den kompletten Nachweis der Kosten durch Vorlage der vollständigen und prüffähigen Originalbelege zu erbringen. Die Belegvorlage hat ohne Bedingungen im August 2022 in Witten zu erfolgen.

I. Verweigerte Einsichtnahme in die Originalbelege 2017 - 2020

Bekanntlich haben wir in zahlreichen Schreiben die Einsichtnahme in vollständigen Originalverträge und die Zahlungsnachweise Ihrer Betriebskostenabrechnungen verlangt. Unsere Angebote zur Vereinbarung von Einsichtnahme-

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



Terminen wurden von Ihnen nicht angenommen. Auch dem von uns frühzeitig mitgeteilten letzten Einsichtnahme-Termin am 4. April 2022 an Ihrer Bochumer Konzernzentrale verweigerten Sie die Vorlage der verlangten Belege. Wie bereits mit Schreiben vom 2. Mai 2022 mitgeteilt und im Folgenden noch einmal begründet, werten wir diesen Vorgang als Belegverweigerung.

1.

Für den Beleg der Kosten in den Abrechnungsperioden bis 2019 hatten Sie uns neben den üblichen Rechnungsausdrucken teilweise Kopien der zugehörigen Verträge übersandt, die oft nicht vollständig waren. Die Vorlage der Originalverträge forderten wir vergeblich. Für das Abrechnungsjahr 2020 reduzierten Sie den Standard ihrer Belegvorlage weiter und verzichteten ganz auf die Übersendung der Verträge. Stattdessen boten Sie die Einsichtnahme in die uns nicht vorliegenden Verträge an. Dies erfolgte für die Wohnanlagen Friedhofstraße und In den Höfen mit Schreiben vom 8.12.2021. Mit Schreiben vom 10.1.2022 boten Sie Einsichtnahme in die Vertragsunterlagen der Betriebskostenabrechnung 2020 für unsere Mitglieder in der Wohnanlage Schulze-Delitzsch- Str. 52 an. Mit Schreiben vom 12.1.2022 erfolgten Ihre entsprechenden Angebote für die Wohnanlagen Steinstraße und Holbeinstraße. Weitere Angebote zur Belegeinsichtnahme erfolgten für die Schulze-Delitzsch-Str. 23 (Ihr Schreiben vom 17.1.2022) und Westfalenstraße 82 (Ihr Schreiben vom 31.1.2022). Die „Angebote“ erfolgten jeweils ohne Terminvorschläge und ohne genaue Ortsangabe.

Deshalb schlugen wir Ihnen mit Schreiben vom 20.1.2022 für die Vornahme der Einsichtnahme in die Originalverträge zwei Termine im Februar 2022 vor, die in Ihrer Konzernzentrale stattfinden sollten. Außerdem forderten wir Sie auf, uns bei dieser Gelegenheit die Zahlungsnachweise in prüffähiger Form vorzulegen. Darauf reagierten Sie nicht rechtzeitig. Mit Schreiben vom 8.2.2022 teilten wir Ihnen deshalb einen letzten Termin zur Durchführung der Einsichtnahme in die kompletten Originalverträge mit. Wegen der damals hohen Inzidenzen verzichteten wir auf einen kurzfristigen Termin und legten Montag, den 4. April 2022 um 13 Uhr für die Einsichtnahme fest. Der Termin lag innerhalb der üblichen Geschäftszeiten. Sie hatten ausreichend Zeit, sich auf diese Einsichtnahme vorzubereiten.

Mit Schreiben, u.a. vom 3.2.2022, teilten Sie uns mit, dass Sie mit den Personen, die wir Ihnen als Beauftragte für die Einsichtnahme mitgeteilt hatten, nicht einverstanden seien. Dem mit der Rechnungsprüfung beauftragten Sprecher des MieterInnenvereins Witten hätten Sie Hausverbot in ihrer Konzernzentrale erteilt. Auf den Vorschlag, die Unterlagen, dann an einem anderen Ort, vorzugsweise in Witten, vorzulegen (s, unser Schreiben vom 4.3.2022 und 283.2022), gingen Sie nicht ein. Auch bei einem weiteren benannten Vertreter des MieterInnenvereins Witten bestritten sie dessen Legitimation zur Vertretung, obwohl Ihnen unser Schreiben zu dessen Beauftragung vorlag. Mit unseren Antwortschreiben stellten wir klar, dass Sie nicht berechtigt sind, Bedingungen an die Vornahme der Belegeinsicht zu stellen und behielten den angekündigten Einsichtnahme-Termin bei.

Zu diesem Vorgehen sahen wir uns auch aufgrund der Rechtsprechung gezwungen. Wir verweisen wir auf das Urteil des LG Berlin vom 14.06.2019 (Az. 63 S 255/18): „Wenn eine Vereinbarung eines Einsichtstermins nicht zustande kommt, obliegt es dem Mieter, nach einer entsprechenden Ankündigung bei der Vermieterin zu den üblichen Geschäftszeiten zu erscheinen. (Rn.7)“

Am 4.4.2022 unternahmen wir den angekündigten letzten Versuch, die Originalbelege in Ihrer Konzernzentrale einzusehen. Ihre von Ihrer Pförtnerin herbeigerufenen Vertreter, Pressesprecher Matthias Wulff und der Leiter der Rechtsab-



teilung, waren nicht bereit, die Unterlagen vorzulegen. Auch den von uns bevollmächtigten Juristen Manfred Grimm und André Juffern, Geschäftsführer des DMB NRW, wurde trotz Vorlage schriftlicher Vollmacht die Belegeinsicht verweigert. Angeblich lagen die Unterlagen in Ihrer Zentrale nicht einmal vor.

Laut dem o.g. Urteil des LG Berlin liegt damit eine Belegverweigerung vor. Denn: „... wenn dann die Unterlagen nicht am Geschäftssitz dieser vorgelegt werden, kann eine Verweigerung der der Klägerin obliegenden Gewährung einer Einsicht in die Abrechnungsunterlagen angenommen werden (Rn.7).“

Ihre offensichtliche Verweigerungsabsicht wird auch dadurch bestätigt, dass Ihre Vertreter am 4.4.2022 nicht einmal bereit waren, einen neuen Termin zu vereinbaren. Auch im Nachgang erfolgten keine Terminangebote.

Entgegen der in Ihrem Schreiben v, 5.5.2022 geäußerten Auffassung ist es nach dem Wortlaut des o.g. Urteils nicht Voraussetzung der Wahrnehmung eines Einsichtnahme-Termins, dass der Vermieter einen vom Mieter festgelegten Termin für die Einsichtnahme bestätigt. Vielmehr ist der Mieter, der sein Einsichtnahme-Recht wahrnehmen will, verpflichtet, die Geschäftsstelle des Vermieters auch dann aufzusuchen, wenn keine Terminvereinbarung vorliegt. In unserem Fall kommt hinzu, dass unsere Terminvorschläge von Ihnen nicht beantwortet wurden und dass der Termin mit großzügigem Vorlauf angekündigt worden war.

Im Ergebnis konnte die Prüfung der Originale der Vertragsunterlagen und der Zahlungsnachweise Ihrer Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2018 bis 2020 nicht vorgenommen werden. Der BGH hatte den Anspruch in die Originalbelege zuletzt mit Urteil vom 15.12.2021 (Az. VIII ZR 66/20) bestätigt. Für die Abrechnungsperiode 2020 haben Sie außerdem die erforderlichen Verträge auch in kopierter Form nicht vorgelegt. Die vertretenen MieterInnen können Zurückbehaltungsrechte ausüben. Nicht belegte Kosten werden zurückverlangt.

2.

Mit Schreiben vom 5.5.2022 bestreiten Sie die eingetretene Belegverweigerung. Weder in diesem noch in weiteren Einzelschreiben unterbreiten Sie jedoch ein konkretes Angebot zur Gewährung der begehrten Belegeinsicht. Stattdessen begnügen Sie sich weiter damit, Vorwände für die Nicht-Gewährung der Einsichtnahme zu finden. Erneut erfinden Sie rechtsfremde „Anforderungen“ an die Gewährung der Belegeinsicht. Ihre Belegverweigerung wird dadurch bestätigt.

Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht geben wir Ihnen trotz der eingetretenen Belegverweigerung noch einmal die Gelegenheit, sämtliche Original-Belege der noch nicht verjährten Abrechnungen in Witten zur Einsichtnahme vorzulegen.

Dieses Angebot bezieht sich auf **alle** in der Anlage aufgeführten Abrechnungen und Mitglieder. Ergänzungen der Mitglieder für die Prüfung der Abrechnungen 2020 behalten wir uns vor.

In Erweiterung unserer bisherigen Anforderungen ist die **Vorlage der sämtlicher Originalbelege** für die Kosten erforderlich, die dem Vermieter für die abgerechneten Betriebskosten tatsächlich entstanden sind. Vorzulegen sind somit für alle noch nicht verjährten Abrechnungen:

1. sämtliche Original-Rechnungen (bei elektronischen Scans Nachweis der bildlichen Übereinstimmung mit dem Original),
2. die kompletten Originalverträge,
3. die Zahlungsnachweise (Bankbelege/Quittungen) im Original,
4. ggf. die von gegengezeichneten/abgenommen Leistungsnachweise.



Umfang und Anforderungen an die Belege ergeben sich aus dem bisherigen Schriftverkehr. Für den Nachweis der tatsächlichen Kosten reichen Ausdrucke von Verrechnungslisten zwischen konzernbeherrschten Unternehmen nicht aus. Die Vonovia ist schon aufgrund § 18 AktG als einheitlicher Konzern und Vermieter zu betrachten. Es können deshalb in der Nebenkostenabrechnung nur Kosten berücksichtigt werden, die die Vonovia SE durch Zahlung an externe Lieferanten, nicht konzernbeherrschte Unternehmen oder Beschäftigte beglichen hat. Diese Kosten sind nachzuweisen.

Die Einsichtnahme wird mehrere Tage in Anspruch nehmen. Belege werden von uns nach Bedarf eingescannt. Liefert die Vonovia vorab Scans in elektronischer Form oder als Kopien, kann das Vorgehen beschleunigt werden.

Erneute Anreisen nach Bochum für die Belegeinsicht können aufgrund der bereits eingetretenen Belegverweigerung nicht verlangt werden. Sie sind auch aufgrund des Umfangs der erforderlichen Einsichtnahme nicht zumutbar. Unseres Wissens verfügen Sie in Witten in der Steinstraße über Büroräume, die Sie für die Dauer von etwa einer Woche als Prüfraum zur Verfügung stellen können.

Die Einsichtnahme erfolgt durch den MieterInnenverein Witten in Vertretung der in der Anlage aufgeführten Mitglieder, die uns mit der Prüfung der jeweils angegebenen Abrechnungen beauftragt hatten. Der MieterInnenverein benennt für die Prüfung MitarbeiterInnen und/oder betroffene Mitglieder. Für ihre Bevollmächtigung/Beauftragung kann jeweils ein schriftlicher Nachweis vorgelegt werden. Berechtigte Datenschutzbedenken sind nicht ersichtlich. Sollten diese für einzelne Belege bestehen, ist dies zu begründen. Für diese Einzelfälle können gesonderte Vereinbarungen getroffen werden.

Die Gewährung der Einsichtnahme kann von Ihnen selbstverständlich nicht an Bedingungen geknüpft werden.

Die z.T langjährige Beauftragung und Bevollmächtigung mit der Rechnungsprüfung durch die einzelnen im Anhang aufgeführten Mitglieder ergibt sich aus dem bisherigen Schriftverkehr. Bestreitet die Vonovia die Beauftragung im Einzelfall, ist uns dies mitzuteilen. In diesem Fall werden wir die maßgeblichen Schreiben noch einmal übersenden oder eine erneute Vollmacht vorlegen.

Nicht verjährt und damit zu belegen sind alle Abrechnungen ab 2018, für die durch uns rechtzeitig Einwendungen/Prüfanforderungen erfolgten, sowie ältere Abrechnungen, deren Verjährung gehemmt ist. Dies betrifft nach unserer Information maximal zwei Mietparteien, deren Abrechnungen Gegenstände laufender Gerichtsverhandlungen sind. Zum Umgang mit diesen Fällen erbitten wir Ihren Vorschlag. Will die Vonovia für weitere Abrechnungen eine Verjährungshemmung geltend machen, so ist dies zu begründen. In diesem Falle ist die Belegeinsicht auf die entsprechenden Abrechnungsjahre zu erweitern.

Für die Belegeinsicht können Sie die zweite oder die dritte Woche im August festlegen.

Ihre diesbezügliche Terminbestätigung erwarten wir bis zum

15.7.2022.

Danach gehen wir davon aus, dass Sie Ihre Verweigerung der Belegeinsicht bestätigen.

Dies gilt auch für den Fall, dass es sich bei den im August vorgelegten Belegen nicht um Originale (oder deren Äquivalente) handeln sollte oder dass der Beleg der tatsächlichen Konzern-Kosten nicht vollständig sein sollte.



II. Zahlungsnachweise

Nach wie vor liegen uns für keine der von uns vertretenen Mietparteien die verlangten Zahlungsnachweis über die in Ihren Abrechnungen zusammengestellten Betriebskosten vor. Zwar haben Sie uns für eine Reihe von Mitgliedern Tabellenausdrucke der Vonovia Kundenservice GmbH übersandt, die Sie als „Zahlungsnachweise“ titulieren. Es handelt sich hier jedoch nicht um die verlangten Nachweise der tatsächlichen Zahlungen der Vermieterin auf die in den Rechnungen angegebenen Bankkonten (Kontoauszüge oder Quittungen eines Dritten). Vielmehr handelt es sich um Zusammenstellungen überwiegend konzerninterner Verrechnungen, die von Ihnen selbst angefertigt wurden.

Dass die in den Nebenkostenabrechnungen aufgeführten Kosten tatsächlich gezahlt wurden, kann somit nicht überprüft werden. Es bestehen deshalb weiterhin Zurückbehaltungsrechte der MieterInnen. Sie haben zudem wiederholt erklärt, die geforderten Kontoauszüge oder Quittungen nicht vorlegen zu wollen. Damit sind die tatsächlichen Kosten auf Dauer nicht nachgewiesen. Dass Ihnen die angeblichen Kosten tatsächlich entstanden sind, wird mit Nichtwissen bestritten. Die MieterInnen können gem. § 812 BGB Rückforderungsansprüche bezüglich der ohne Rechtsgrund geleisteten Betriebskostenzahlungen geltend machen.

1.

Wie der BGH mit Urteil vom 9.12.2020 (Az. VIII ZR 118/19) bestätigt hat, umfasst die nach § 259 Abs. 1 BGB gegenüber dem Mieter bestehende Rechenschaftspflicht des Vermieters über die Betriebskostenausgaben auch die Vorlage der Zahlungsbelege. Dazu bedarf es nicht der Darlegung eines besonderen Interesses des Mieters (s. auch BGH VIII ZR 189/17, Rn. 18).

Bei einem Zahlungsbeleg handelt es sich im Unterschied zur Rechnung um den Nachweis einer tatsächlichen Geld-Zahlung über den in der Rechnung ausgewiesenen Betrag an den Rechnungsaussteller. Insofern Zahlung auf ein Bankkonto verlangt wird, besteht der Beleg in der Vorlage des Bankkontoauszugs, bei Barzahlungen in der Vorlage einer Quittung. Ohne die Vorlage eines dieser Belege besteht kein Nachweis der tatsächlichen Zahlung des Rechnungsbetrages.

Forderungs-Verrechnungen zwischen Unternehmen stellen keine Zahlungen dar. Ihre Dokumentation ist somit auch kein Zahlungsbeleg. Insofern auf Grundlage derartiger Verrechnungen Kosten begründet werden sollen, ist eine gesonderte Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben mit entsprechenden Belegen erforderlich. Die Vonovia und ihre Tochtergesellschaften sind gem. § 238 HGB zur Aufbewahrung der Belege verpflichtet. Insofern Zahlungen auf Bankkonten erfolgten, müssen der Vonovia diese Nachweise vorliegen. Die Form der Belegvorlage ergibt sich auch aus § 147 Abs. 1 u. 2 AO. Demnach sind Buchungsbelege so aufzubewahren, dass ihre Wiedergabe bildlich mit dem Original übereinstimmt.

2.

Nach § 1, Abs. 1 BetrKV sind Betriebskosten die Kosten, die durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Umlagefähige Kosten können somit nur dem Immobilien-Eigentümer entstehen. Bei der Vonovia Kundenservice GmbH, die die übersandten Ausdrucke erstellt hat, handelt es nicht um eine Immobilien-Eigentümerin. Inwiefern die Vonovia Kundenservice GmbH durch die mietvertraglichen Immobilien-Eigentümerinnen (in Witten: MIRA Grundstücksgesellschaft mbH u. Deutsche Annington Beteiligungsverwaltungs GmbH) beauftragt ist, die Buchführung inklusive Zahlungsanweisungen durchzuführen, ist uns nicht bekannt. Eine entsprechende Vollmacht wurde uns nicht vorgelegt. Von



der Vonovia Kundenservice GmbH ausgestellte Buchungsliste, wären allenfalls dann relevant, wenn der Umfang der Bevollmächtigung für die Erstellung von Rechnungen an Dritte nachgewiesen wäre. Hierzu müsste die Funktion der beteiligten Gesellschaften bei der Beauftragung, Rechnungstellung, Zahlungsanweisung und Prüfung der Nebenkosten offengelegt werden.

Bei den übersandten Tabellenausdrucken der Vonovia Kundenservice GmbH handelt es sich augenscheinlich nicht einmal um Abfragen aus der Buchführung der grundstückshaltenden Objektgesellschaft, mit der der jeweilige Mietvertrag besteht. Bis zum Nachweis des Gegenteils gehen wir davon aus, dass diese Grundstücksgesellschaften nicht über eine eigene Buchführungsabteilung verfügen. Ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit, insbesondere die Fähigkeit, eigenständig Verträge abzuschließen, Aufträge zu erteilen, Rechnungen zu begleichen und Zahlungen nachzuweisen, wird auch aus diesem Grunde bestritten.

Die Grundstücksgesellschaften erfüllen im Zusammenhang mit den Nebenkosten nach unserem Kenntnisstand keine operativen Funktionen. Die operativen Vermieterfunktionen werden vielmehr von der Vonovia SE wahrgenommen. Diese delegiert die einzelnen Aufgaben formell an dazu eigens ausgegründete und von ihr beherrschte Tochterunternehmen. Welche operative Funktion diese Tochterunternehmen konkret ausführen, ist uns im Einzelnen unbekannt. Die Vorlage der Aufstellung durch Vonovia Kundenservice GmbH lässt vermuten, dass dieses Unternehmen insgesamt mit der Buchführung der hier maßgeblichen Abrechnungen und Zahlungen für den gesamten Konzern beauftragt ist. Damit würden die Zahlungsanweisungen und Nachweisverpflichtungen dem Verantwortungsbereich der Konzern-Holding zufallen und nicht der grundstückshaltenden Gesellschaft. Dies bestätigt unsere Auffassung der Vonovia SE als einer einheitlich handelnden Vermieterin. Sollte ein andere Organisationseinheit der Vonovia SE mit der Buchführung beauftragt sein, ändert sich an der Beurteilung nichts.

Dass die mietvertraglichen Immobilien-Eigentümerinnen die in ihrem Namen auf die Mieter umgelegten Zahlungen geleistet haben, wird durch die übersandten Ausdrucke jedenfalls nicht belegt. Ebenso wenig wird durch diese Unterlagen belegt, dass die Vonovia SE oder eine von ihr beherrschte Tochtergesellschaft derartige Zahlungen als Geschäftsbesorgerin der EigentümerInnen erbracht hat.

3.

Dass die Eigentümergesellschaften für betriebskostenrelevante Leistungen Zahlungen erbracht haben, wird mit den übersandten Unterlagen auch aus den folgenden Gründen nicht nachgewiesen.

Die Angaben in den übersandten Ausdrucken zu Zahlungen an die Vonovia Wohnumfeld Service GmbH für Abfallmanagement, Baumkontrollen, Gartenpflege, Außenreinigung und Winterdienst enthalten keine Bankkonto-Nummer, obwohl in den zugehörigen Rechnungen Zahlungen auf Bankkonten verlangt werden. Ebenso verhält es sich mit den Angaben zu den angeblichen Zahlungen für „Hausmeister intern“ an die Vonovia Immobilienservice GmbH, für Betriebsstrom an die Vonovia Energieservice GmbH, für die Wartung Zentralheizung an die Vonovia Engineering GmbH und für Verbrauchsanalyse, Abrechnungen Auslesung und Heizkostenverteiler an die Vonovia Mess Service GmbH. In all diesen Fällen ist nicht nachgewiesen, dass tatsächlich Zahlungen – insbesondere in der angegebenen Höhe - an die Rechnung stellenden Firmen erfolgten.

Für die Zahlungen von Versicherungskosten und Brennstoffkosten haben Sie lediglich tabellarische Listen ohne Angaben von Bankkonten übersandt. Auch hier ist keinerlei tatsächlich Zahlung nachgewiesen.



4.

Die Übereinstimmung der übersandten Zusammenstellungen mit tatsächlichen Zahlungen kann ohne Vorlage der geforderten Bankbelege oder Quittungen nicht überprüft werden. Diese Selbstverständlichkeit wurde gegenüber nachfragenden MieterInnen auch vom Finanzamt für Steuerstrafsachen und Steuerfahndung in Bochum bestätigt. Bei Unstimmigkeiten, ob und in welcher Höhe Forderungen tatsächlich erfüllt wurden, muss ein Unternehmen den Nachweis durch die Vorlage der Bankkontoauszüge oder Quittungen Dritter erbringen. Dies ist in keinem Fall erfolgt.

III. Verträge zu Rechnungen 2020

Zu den Rechnungsausdrucken für die Abrechnungen 2020 in Witten haben Sie uns keine Vertragskopien übersandt. Mit Ausnahme der Steuern, öffentlichen Gebühren und Tarife (Grundsteuern, öffentlich Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasser, Abwasser, Energielieferungen der Stadtwerke Witten) liegt somit auch aus diesem Grunde kein Nachweis der Kosten 2020 vor. Dies betrifft (nicht abschließend) die Kosten der Gartenpflege und der Reinigungen, des Hauswartes, der Wartungen, des Aufzugs, der Kabelversorgung, der Versicherungen, der Energielieferungen, der Verbraucherauswertung und der Abrechnung.

IV. Vertretene Mitglieder in Witten

Zur Prüfung der **Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnungen 2020** vertreten wir derzeit die die Anlage 1 aufgeführten Mitglieder in Witten. Ergänzungen behalten wir uns vor. Für alle diese Mitglieder fordern wir die Vorlage sämtlicher Belege der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen 2020 im Original. Der kompletten Vorlage sehen wir letztmalig im August entgegen. Unseren Einwendungen gegen die Prüffähigkeit der Abrechnungen und der als Beleg übersandten Papiere vom 24.2.2022 und in diesem Schreiben schließen wir uns vollinhaltlich an. Unsere aufgeführten Mitglieder sind berechtigt, Nachforderungen und laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten. Die Vorlage eines vollständig prüffähigen Belegs der tatsächlichen Kosten haben Sie bislang verweigert. Korrekturabrechnungen auf Grundlage von Schätzungen behalten wir uns vor.

Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnungen 2019: Die rechtzeitigen Einwendungen unserer in der Anlage 2 aufgeführten Mitglieder liegen Ihnen vor. Wir verweisen auf die Zusammenfassung der Einwendungen vom 24.2.2022. Unsere aufgeführten Mitglieder sind berechtigt, Nachforderungen und laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten. Wir fordern die Vorlage sämtlicher Originalbelege. Die Vorlage eines vollständig prüffähigen Belegs der tatsächlichen Kosten haben Sie in allen Fällen verweigert. Korrekturabrechnungen auf Grundlage von Schätzungen behalten wir uns vor.

Betriebs- und Heizkostenkostenabrechnungen 2018: Die rechtzeitigen Einwendungen unserer in der Anlage 3 aufgeführten Mitglieder liegen Ihnen vor. Wir verweisen auf die Zusammenfassung der Einwendungen vom 24.2.2022. Unsere aufgeführten Mitglieder sind berechtigt, Nachforderungen und laufende Vorauszahlungen zurückzubehalten. Wir fordern die Vorlage sämtlicher Originalbelege. Die Vorlage eines vollständig prüffähigen Belegs der tatsächlichen Kosten haben Sie in allen Fällen verweigert. Korrekturabrechnungen auf Grundlage von Schätzungen erfolgen innerhalb der nächsten Monate.

Dieses Schreiben wird – ohne die Anhänge - im Internet veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Unger (Sprecher)