

Absender

Anschrift

Empfangende Wohnungs- bzw. Immobilien XY

Anschrift

Ort, Datum

**Betreff: Mietverhältnis XXX – Strassenname Nr. /Verwaltungsnr.**

Einspruch gegen Betriebskostenabrechnung 20xx

Sehr geehrte Frau xxx,

sehr geehrter Herr xxxxx,

sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Antwort und Reaktion.

Leider muss/müssen ich/wir Ihnen hiermit auch förmlich widersprechen und Ihre Reaktion als Klärung zurückweisen.

Da ich/wir neben anderen Mietern in der von Ihnen verwalteten Immobilie grundsätzlich an einer sachlichen und verständlichen Klärung interessiert bin, reagiere ich wie folgt:

Es bestehen nach wie vor Fakten, die Sie leider nicht näher erläuterten.

**Der Einspruch gegen die BK-Abrechnung 20xx bleibt in vollem Umfang wirksam.**

**[... Hier entsprechend des Themenschwerpunktes individuell anzupassen!!!**

**Zu Pkt – Heizkosten**

In der mir/uns vorliegenden Einzelabrechnung ist ein Verbrauch von xxxxxx kWh ausgewiesen wurden, davon sind (siehe hierzu auch Ihre Ausführungen) xxxxxxxx kWh für Warmwasser gemäß HKVO richtig berechnet und gerätetechnisch erfasst und belegt worden.

Das ergibt abzüglich in der Summe, die zur Beheizung aller angeschlossener Verbraucher xxxxxx kWh, die zur Auflage standen.

Hiervon sind jedoch (siehe hierzu auch Ihre Ausführungen) lediglich xxxxxx kWh zur Beheizungsmittels Heizkörpererfassung belegt und gerätetechnisch erfasst.

Ergo, sind somit xxxxxx kWh von xxxxxx kWh gerätetechnisch weder belegt noch erfasst, weder rechnerisch nachvollziehbar und einschließlich zugehöriger Ausgangswerte belegt und dokumentiert worden.

Auch ein Verweis zu ausgeführten Vorgaben des Gesetzgebers mit speziellen Umrechnungsformeln (welche mit welchen Werten?) ist nicht vorhanden, noch dokumentiert.

Die gesamten Heizkosten, die entsprechend verbrauchsabhängig auf alle Verbraucher umgelegt wurden, sind nachzuweisen und damit Ihre Berechnung unkorrekt.

Ungeachtet eines unterstellten korrekten Belegs der vorausgegangenen der Einzelabrechnung ist Ihre Abrechnung auch weiterhin falsch, denn gemäß §12 HeizKV besteht für Gebäudeeigentümer eine Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung. Richtet er sich nicht danach und macht eine Abrechnung nach Quadratmetern, dann hat der Nutzer das Recht eine solche Rechnung um 15 % zu kürzen. Dieses Kürzungsrecht bezieht sich nur auf Mietverhältnisse.

#### **Zu Pkt. – Einseitige Belastung Strom**

Es gibt keinerlei schriftlichen Querverweis hinsichtlich einer Aufteilung auf 30 WE, auch keinerlei Aussage hinsichtlich der Aufteilung Stromkosten Heizungsanlage und Beleuchtung. Selbst die Grundlagen einer Schätzung bei durch aus zulässigen Einzählerbetrieb sind dann darzulegen.

**BGH,20.02.2008 –VIII ZR 27/07**

Damit ist auch dieser Punkt nach wie vor **unkorrekt und falsch ausgewiesen**.

#### **zu Pkt. Hausmeister**

Die Einwendungen meines Einspruches werden weiterhin geltend gemacht.

Ihre Darlegungen gemäß BetrKV von 2004 sind durch das angegebene BGH-Urteil im Grundsatz aufgehoben. Hier bitte/bitten ich/wir um Klärung.

Abschließend ist festzuhalten, eine allgemeine Aussage zu Heizverhalten ist nicht durch Ein- o. Ausschaltung bestimmter Heizkörper je nach zu bewältigender Ausgangslage wie nicht nur hier geschehen zu interpretieren! Es gibt, z.B. auch kostengünstigere alternative Heizquellen. Über das Heizverhalten in Mietbereichen ohne jegliche Detailkenntnis Ihrerseits generelle Aussagen zu treffen und noch Aufforderungen zu erteilen, ist hier nicht relevant. Grundsätzlich kann jegliche Interessenpartei schon wenigstens erwarten, dass sich eine Immobilienverwaltung in der Technikausrüstung und deren Funktionen (z.B. von Heizkörper-Thermostatventile etc.) ihrer Objekte auskennt, auch hier hinsichtlich bezüglicher Leerstände und deren Heizbetrieb.

Hier empfehle/empfehlen ich/wir ein Überdenken der Firmenphilosophie, rückt Ihr Unternehmen in eine äußerst bedenkliche Nähe von „**Fachinkompetenz**“ **zum Nachteil der Eigentümer und Mieter** unabhängig daraus möglicher Konsequenzen von Rechtsverfahren.

... ]

Ich/Wir erwarte/erwarten Ihre Antwort bis zum xx.xx.xxxx

Mit den besten Grüßen

Absender