

Mietverhältnis: **xxxx-xxxxxx.xx**

1.OGxxx

Verwaltungsnr.: **xxxxxxx**

Ort, Datum

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit lege ich:

Einspruch gegen die Betriebskostenabrechnung 2010 vom xx.xx.2011

ein.

Die Abrechnung ist nicht korrekt. Nach mehrmaliger Prüfung **bin/sind ich/wir** der Auffassung, dass die Betriebskostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft ist. Aufgrund dessen **bitten ich/wir** Sie um Korrektur in den folgenden Punkten:

1. Heizkosten

In der Einzelabrechnung wurde ein Heizverbrauch von **xxxxx KWh** angegeben und abgerechnet. Per Geräteablesung sind in den Mietbereichen **xxxx,xx Volumen Einheiten als Verteilung der Gesamtkosten** und **xxxxx,xx KWh Warmwasserkosten** ermittelt worden. (1 VE entspricht 1 KWh /Elektronische Erfassung/Handbuch der Heizkostenabrechnung, 5.Auflage v. Kreuzberg/Wien).

xx % der verteilten Heizenergie sind nicht durch individuelle Erfassung belegt.

Bei einer Werteerfassung von **xx %**, die hier gleichbedeutend mit einem Wärmeverlust der Wärmeerzeugungsanlage wäre, ist von einem kompletten Funktionsausfall des gesamten Erfassungssystems oder totalen Geräteausfalls auszugehen. **Da nicht anzunehmen ist, dass ein nicht erfasster Verbraucher mit versorgt wird, ist hier eine Überarbeitung dringlich!**

Da für das Jahr 20xx nur x30x% belegt sind (auch hier war gemäß §12 HeizKV eine Kostenreduzierung von 15% mit Umlegung nach Wohnfläche bereits vorgeschrieben) und die Angaben mit den Jahren 2008 bis 2010 mehr als verdoppelt (x55x% bis x58x%) sind, ist Ihre Abwicklung mehr als fragwürdig. Daher bieten auch der Gaspreis, in diesem Zeitraum und Ihre Verpflichtung als wirtschaftlich agierende Verwaltung bei derartigen Aufwendungen zu einem Anbieter-Wechsel, keine Grundlage für eine schlüssige Rechtfertigung. Die in der Abrechnung aufgeführte Position Summe Heizung ist mit **xx%** als nicht belegt und nicht nachvollziehbar, **damit sind demzufolge xxx,xx € zu viel berechnet.** Dabei wird ein technischer Eigenverlust von 10% der Gesamtheizanlage bereits berücksichtigt.

Ich/Wir fordere/fordern Sie hiermit auf, diese Erhöhungen seit 20xx zu erläutern und schriftlich dazu Stellung zu nehmen.

2. Einseitige Belastung

Alle Wärmerzeuger und alle UWP (Umwälzpumpen), d.h. die gesamte Heizungsanlage einschließlich aller im Heizraum installierten elektrischen Anschlüsse für die Beleuchtung und Steckdosen etc. wird über den E-Zähler Nr. xxxxxx im Objekt xxxxx xx mit der *Bezeichnung xHauslichtx* als gemeinschaftliche Verbrauchsstelle klar erfasst und abgerechnet. Ein Nachweis und Aufteilung des Verbrauchs auf die Gemeinschaft mit individuellem Bezug ist bezüglich Heizungsanlage und Beleuchtung damit nicht möglich und belegbar. Zu erwähnen ist dabei ebenfalls die Umlage an die angeschlossenen Objekte xxxxxxxx, die auch nicht auf der Abrechnung ausgewiesen ist.

Gemäß **Ziff.11/Anlage 3 zu §27 Abs. 1II.BV a.F. (§2 BetrKV)** kann der Mieter lediglich mit den Kosten der Beleuchtung belastet werden. Den in der Abrechnung aufgeführten Betrag von xx € fechten wir/ich damit ausdrücklich an. Ausgewiesene Kostenpositionen, die einfach mehrere Kostenarten umfassen müssen für den Mieter nachvollziehbar erkennbar sein. (**BGH Urteil vom 20.02.2008, AZ: VIII ZR 27/07; LG Leipzig; Urteil vom 27.03.2009, AZ: 02 S322/08**)

Warum wurden wir/ich seit Sanierungsabschluss 20xx/20xx je nach Zuzug der jeweiligen Mietparteien einseitig mit Kosten belastet?

3. Hausmeister

Bei der Position Hausmeister haben Sie formale Fehler in der Abrechnung begangen. Hier ist maßgeblich, dass die Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter gegeben sein muss. Die angelasteten Kosten müssen bereits aus der Abrechnung klar zu ersehen sein. Eine Einsichtnahme der entsprechenden Belege sollte nur noch zur Kontrolle oder zu Beseitigung von Zweifeln erforderlich sein.

Eine **Zusammenfassung der Kosten** Hausreinigung (§2 Nr.9 BetrKV), Gartenpflege (§2 Nr.10 BetrKV), Hauswart (§2 Nr.14 BetrKV) ist ein **formeller Fehler der Umlageabrechnung**, unabhängig ob sie in einer Hand liegen (**BGH, Urteil vom 22.09.2010; AZ: VIII ZR 285/09, Rdnr. 40 ff**). Zudem ist die **formell fehlerhaft abgerechnete Kontenposition nach Ablauf der Frist des § 556 Abs.3 Satz 2 BGB aus der Umlagerechnung zu streichen**. (vgl. **BGH, NJW 2007,1059**)

Zusätzlich weisen ich/wir auf bestehende Richtlinien zu der Position *Hausmeister* und *Winterdienst*, bezüglich wirtschaftlicher Kostenhöhe EUR/m² pro Monat für die Stadt Leipzig hin. (**AG Leipzig, Urteil vom 09.01.2009, AZ: 165 C 2616/08**)

Aufgrund der oben ausgeführten Einwendungen **fordere/fordern ich/wir** Sie hiermit auf, **bis zum xx.xx.xxxx** eine **korrigierte Abrechnung** zu erstellen. In der Angelegenheit behalten ich/wir mir/uns vor, rechtliche Schritte einzuleiten.

In Erwartung auf eine baldige Rückantwort und Ihr Entgegenkommen **verbleiben wir/ich**

Mit freundlichen Grüßen

text-vorlagen.de