

[Name & Adresse Vermieter:in]

[Name & Adresse Mieter:in]

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

Mietvertragsnr.:

Berlin, den

Betreff: Betriebskostenabrechnung 2021

Beim Prüfen meiner Nebenkostenabrechnung sind mir untenstehende unklare Kostensteigerungen und Unzulässigkeiten bei der Berechnung aufgefallen. Wie sich bei einem Treffen unserer neuen Rollberger Mieter:innen-Initiative „Kiezrat Rollberg“ gezeigt hat, ist hiervon ein Großteil der Mieter:innenschaft betroffen, weshalb wir diese Punkte nun gemeinschaftlich beanstanden. Aus juristischen und organisatorischen Gründen geschieht dies in Form von Einzelschreiben.

1. Warmwasserkosten

Trotz existierender Warmwasserzähler ist eine ausschließlich flächenabhängige Umlage der Warmwasserkosten erfolgt. § 556a Abs. 1 S. 2 BGB sieht jedoch eine verbrauchsabhängige Umlage vor. Ich lege daher Widerspruch ein und fordere die verbrauchsabhängige Berechnung der tatsächlichen Kosten für meine Wohneinheit.

Ich verweise auf die einschlägige Rechtsprechung (BGH, Beschluss vom 13.03.2012 – VIII ZR 218/11, Rz. 3.), die besagt, dass es sich bei Unterbleiben einer Ablesung der Verbrauchszähler um eine Vertragsverletzung handelt, bei der eine Kürzung des von Ihnen durch die flächenabhängige Umlage errechneten Betrages in Betracht kommt.

2. Kaltwasserkosten

Gem. § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB gilt auch für Kaltwasserkosten, dass diese bei installierten Kaltwasserzählern ausschließlich verbrauchsabhängig abzurechnen sind. Auch die Kaltwasserkosten wurden jedoch rein flächenabhängig umgelegt. Ich erhebe hiermit Widerspruch und fordere die verbrauchsabhängige Berechnung der tatsächlichen Kosten für meine Wohneinheit.

Auch an dieser Stelle verweise ich auf die einschlägige Rechtsprechung (BGH vom 13.3.2012, Az: VIII ZR 218/11, WuM 2012, 316 f.), die besagt, dass es sich bei Unterbleiben einer Ablesung der Verbrauchszähler um eine Vertragsverletzung handelt, bei der eine Kürzung des von Ihnen durch die flächenabhängige Umlage errechneten Betrages in Betracht kommt.

4. Wartungskosten

Zu all dem bin ich nicht bereit, Wartungskosten für die Wasserzähler in meiner Wohnung zu bezahlen, wenn diese am Ende gar nicht zur verbrauchsabhängigen Umlage genutzt wurden. Auch hiergegen lege ich Widerspruch ein.

5. Belegeinsicht:

Sofern ich bereits mit einem vorangegangenen Schreiben Belegeinsicht gefordert habe, beschränke ich diese Forderung nun auf die Einsicht folgender Belege:

- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Gebäude- / Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- Heizkosten
- Wartung Heizanlage sowie Heizungswartungsvertrag (samt dazu gehörigem Leistungsverzeichnis)
- Trinkwasser
- Abwasser
-
- (Platz für weitere auffällige Posten in individuellen Abrechnungen)

Sollte ich noch keine Belegeinsicht gefordert haben, tue ich dies hiermit. Ich bitte um Zusendung der Belegkopien gegen Erstattung angemessener Kopierkosten. Sollte eine Zusendung der Belegkopien nicht in Betracht kommen, bitte ich darum, mir drei mögliche Termine für die Belegeinsicht vorzuschlagen.

Sollte ich von meinem Zurückbehaltungsrecht Gebrauch gemacht haben, so werde ich dies bis zur vollständigen Einsichtnahme und anwaltlichen Prüfung der oben genannten Belege sowie der Neuberechnung der Warm- und Kaltwasserkosten, wie unter 1. und 2. beschrieben aufrechterhalten.

Ich behalte mir vor, mich bei der Belegeinsicht durch ein anderes Mitglied des Kiezrates mit einer schriftlichen Vollmacht vertreten zu lassen.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschrift Mieter:in)