

Muster einer Begründung eines Widerspruchs gegen die Abrechnung der Wärmekosten 2008, die Nachforderung und Erhöhung der Vorauszahlungen

Der Abrechnung der Wärmekosten 2008, der Nachforderung und Erhöhung der Vorauszahlungen widerspreche ich aus folgenden Gründen:

1. Die Abrechnung ist in mehrfacher Hinsicht nicht nachvollziehbar. Damit ist sie formell fehlerhaft und unwirksam. Da die gesetzliche Jahresfrist für die Abrechnung 2008 mit dem 31.12.2009 abgelaufen ist, ist eine Nachforderung von Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2008 ausgeschlossen, § 556 Absatz 3 Satz 3 BGB, also auch die geltend gemachte Nachzahlung.

Die Fehler der Abrechnung sind in der als Anlage beigefügten Kopie einer typischen Abrechnung mit den Nummern 1 bis 8a gekennzeichnet.

2. Auch die mit der Abrechnung vorgenommene Erhöhung der Vorauszahlungen ist unzulässig und unwirksam. Die Erhöhung setzt gemäß § 560 Abs. 4 BGB eine wirksame Betriebskostenabrechnung voraus, die nicht vorliegt, siehe Nr. 1. Sie darf im übrigen nur „auf eine angemessene Höhe“ erfolgen, auch diese Bedingung ist nicht erfüllt.
3. Die Abrechnung ist auch inhaltlich unrichtig. Die extreme Steigerung der Wärmelieferungskosten um 157,5% seit 2005 ist mit dem Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht vereinbar, denn die Gaspreise sind im gleichen Zeitraum nur um 32,5% gestiegen.
4. Darüber hinaus sind die ermittelten Verbrauchswerte in Küche und Hauswirtschaftsraum unverständlich und realitätsfremd. Auch der Verbrauchswert für das Bad ist unverständlich hoch.
5. Ferner verursacht die Lüftung im Bad einen unzulässig hohen Wärmeverbrauch. Hier muss dringend Abhilfe geschaffen werden, wegen der vermeidbaren Kosten und der vermeidbaren Umweltbelastung. Wird der Mangel nicht alsbald behoben, wird eine Mietminderung ausdrücklich vorbehalten.

Erläuterungen zum Einspruch

1. Unwirksamkeit der Abrechnung

a) Voraussetzungen einer wirksamen Abrechnung

Die Anforderungen an die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung sind höchstrichterlich geklärt, sie muss „formell ordnungsmäßig“ sein. Dazu gehört nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07:

„Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

1. eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
2. die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel,
3. die Berechnung des Anteils des Mieters und
4. der Abzug seiner Vorauszahlungen“

(Nummerierung wurde ergänzt)

b) Fehler bei der Zusammenstellung der Gesamtkosten

Die Zusammenstellung der umlagefähigen Gesamtkosten ist fehlerhaft, die Abrechnung deshalb nicht nachvollziehbar und unwirksam, weil sie die erste vom BGH genannte Anforderung nicht erfüllt.

(1) Heizkosten

Bei den „Kostenaufstellung des gesamten Objektes“ (S. 2 der Abrechnung, Fehler Nr. 4) werden für die Heizungsanlage sowohl Brennstoffkosten und „Brennstoffverbrauch“ als auch Fernwärmekosten ausgewiesen: beides kann nicht zugleich richtig sein.

(2) Warmwasserkosten

Bei der Warmwasserkosten wird ein Betrag aufgeführt ohne jedwede Angabe, was dafür in welcher Menge beschafft worden ist. Dieser Betrag ist von der GAGFAH der abrechnenden Firma techem „vorgegeben“ worden, so die Er-

läuterung auf S. 3 der Abrechnung, für ihn gibt es also keine Rechnung und keine Herleitung.

Solche Beträge sind nicht abrechnungsfähig, da sie keine nachweisbaren und überprüfbaren Kosten darstellen. Kosten sind ausschließlich Aufwendungen für definierte Leistungen.

Auf die Angabe, welche Menge Warmwasser mit welcher Temperatur, in geeigneten Maßeinheiten definiert, bezogen worden ist, kann auch deshalb nicht verzichtet werden, weil sonst keinerlei Grundlage für die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der Beschaffung von Warmwasser existiert.

Die Verfahrensweise der GAGFAH widerspricht gängiger Praxis und den Empfehlungen aller Fachleute und auch allen Regeln der Rechnungsführung und Rechnungslegung eines ordentlichen Kaufmanns.

c) Fehler bei der Verteilung auf „Nutzergruppen“

Eine ordnungsgemäße Abrechnung erfordert „die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel“, BGH ebd. Auch diese Anforderung wird nicht erfüllt, weil die Verteilung der Gesamtkosten auf Nutzergruppen unklar oder widersprüchlich und insgesamt nicht nachvollziehbar ist.

(1) Verteilung der Heizkosten (Fehler Nr. 6)

Es fehlt die Angabe und Erläuterung, nach welchem Schlüssel die Heizkosten auf die Nutzergruppen verteilt werden. Es werden Beträge ohne Maßeinheit genannt, von denen nicht erkennbar ist, was sie bedeuten und wo sie herkommen. Sie sind also auch nicht überprüfbar.

(2) Verteilung der Warmwasserkosten (Fehler Nr. 7 und 1a)

Es fehlt die Angabe und Erläuterung, nach welchem Schlüssel die Warmwasserkosten auf die Nutzergruppen verteilt werden. Es werden Beträge ohne Maßeinheit genannt, von denen nicht erkennbar ist, was sie bedeuten und wo sie herkommen. Sie sind also auch nicht überprüfbar.

Der Vermutung, es handele sich um den Warmwasserverbrauch der jeweiligen Nutzergruppe in Kubikmetern, die Nutzergruppe 03 habe also insgesamt „258,830“ Kubikmeter verbraucht, widerspricht die Angabe auf Seite 1 der Abrechnung. Dort wird der Verbrauch des Klägers ermittelt als Anteil eines Gesamtverbrauchs der Nutzergruppe 03 von 1.776,925 Kubikmetern.

Es können nicht beide Angaben gleichzeitig richtig sein: **258,830 m³ und 1.776,925 m³**, da es sich um denselben Sachverhalt handelt: den Warmwasserverbrauch der Nutzergruppe 03.

d) Berechnung meines Anteils an den Wärmekosten

Für die Berechnung ist zunächst erforderlich, die Verbrauchswerte in der Wohnung zu ermitteln. Hierbei werden die Regeln der Logik mehrfach verletzt.

1. Fehler Nr. 8: Der Wärmeverbrauch des Klägers in der Küche wird in einem logisch nicht nachvollziehbaren und sachlich offensichtlich falschen Verfahren (ausschließlich nach der Leistungsfähigkeit des Heizkörpers) ermittelt,
2. Fehler Nr. 3: der auf diese Art und Weise fehlerhaft ermittelte Schätzwert wird aber der Abrechnung nicht zu Grunde gelegt, vielmehr ein nicht erläuteter abweichender Wert (Verwendung widersprüchlicher Daten),
3. die Grundlage der Verteilung auf die Nutzer ist fehlerhaft, weil der unterstellte Wärmeverbrauch der gesamten Nutzergruppe fehlerhaft ermittelt worden ist (Folgefehler aus Fehler Nr. 8, der systematisch fehlerhaften Schätzung),
4. Fehler Nr. 1a und 7: bei der Verteilung der Warmwasserkosten wird ein Gesamtverbrauch der Nutzergruppe 03 zugrunde gelegt, der dem Gesamtverbrauch der Nutzergruppe im Rahmen der Verteilung auf Nutzergruppen widerspricht (Verwendung widersprüchlicher Daten, oben in Abschnitt Nr. c) (2).

Im Einzelnen:

Zu Nr. 1: Schätzung des Wärmeverbrauchs in der Küche

Der Wärmeverbrauch der Küche wurde - abweichend von früheren Abrechnungen - geschätzt, nachdem das dort vorhandene Messgerät von der GAGFAH außer Funktion gesetzt worden ist. Diese Schätzung erfolgt auf Seite 2 der Abrechnung, sie ist inhaltlich nicht nachvollziehbar.

Soweit die Erläuterungen zur Schätzung auf Seite 2 der Abrechnung erkennen lassen, erfolgte die Schätzung ausschließlich nach der Leistung des installierten Heizkörpers. Die Leistung des installierten Heizkörpers ist kein zuverlässiger Indikator für den Wärmeverbrauch. Insbesondere die Raumgröße ist eine wesentliche weitere Einflussgröße, denn gleich große Heizkörper in unter-

schiedlichen großen Räumen müssen zwangsläufig unterschiedlich viel Wärme abgeben, um den Raum auf die gleiche Temperatur zu erwärmen.

Zu 2: Berechnung des Wärmeverbrauchs in der Küche

Der durch – fehlerhafte – Schätzung ermittelte Wert (Nr. 8 in der Abrechnung) wird aber nicht für die Berechnung des Verbrauchs der Wohnung verwendet, sondern ein anderer Wert (siehe Nr. 3), dessen Herkunft völlig unerfindlich ist.

Zu 3: Verteilungsschlüssel der Heizkosten insgesamt fehlerhaft

Die Verteilung der Gesamtkosten der Heizung erfolgt „nach Verbrauch“, indem der *Gesamtverbrauch*, erfasst als Summe der Einheiten aller Messgeräte, ergänzt um die Summe der Schätzwerte, als Divisor für die Gesamtkosten der Heizung verwendet und das Ergebnis mit den *Wärmeeinheiten des einzelnen Mieters* multipliziert wird.

Ist die Ermittlung des Verbrauchs in allen Wohnungen der Nutzergruppe systematisch falsch, ist auch der Gesamtbetrag des Wärmeverbrauchs, der als Divisor verwendet wird, falsch und damit die gesamte Abrechnung.

Systematisch falsch ist die Ermittlung des Verbrauchs deshalb, weil die Schätzung nicht nur für meine Wohnung, sondern für alle Wohnungen der Nutzergruppe systematisch falsch ist. Dieser Fehler bezieht sich nicht nur auf die im Vergleich zur Größe der Wohnung insgesamt kleine Küche, sondern zusätzlich auf den Hauswirtschaftsraum und in verschiedenen Wohnungen zusätzlich auf das Bad und in einzelnen Wohnungen auf weitere Räume, in denen kein neues Messgerät installiert ist. Denn immer dann, wenn Mieter den Einbau der neuen Messgeräte verweigerten oder der Einbau mit Zusatzkosten verbunden gewesen wäre, wurde auf den Einbau verzichtet. Welcher Anteil der insgesamt beheizten Wohnfläche also nur durch Schätzung erfasst und in welcher Größenordnung das Gesamtergebnis des Wärmeverbrauchs dadurch fehlerhaft ist, lässt sich nicht beurteilen. Es ist aber Sache des Vermieters, die Grundlage für eine ordnungsgemäße Abrechnung zu schaffen.

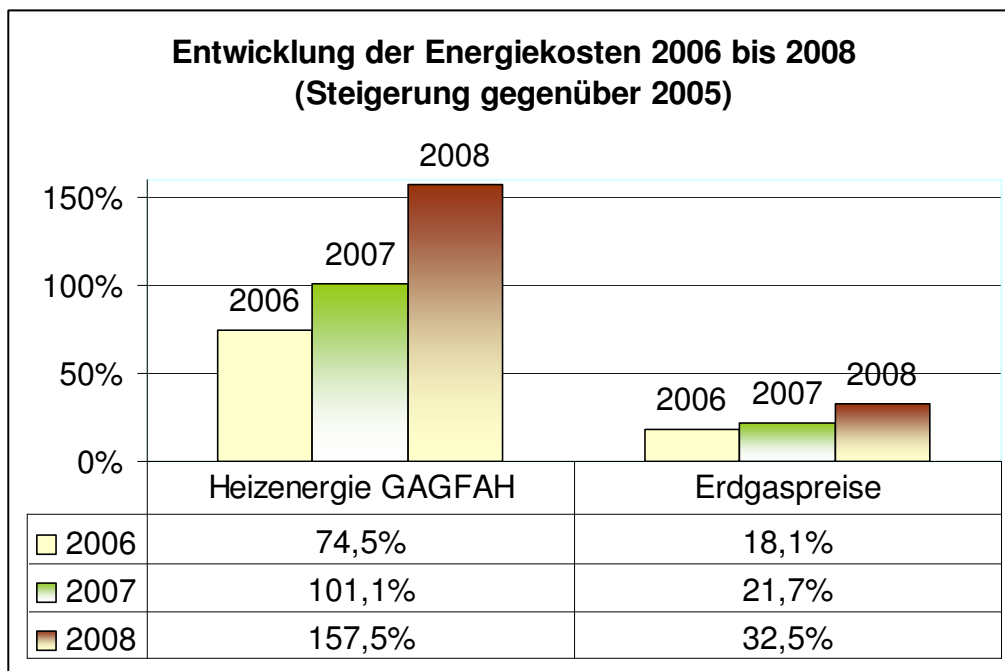
2. Inhaltliche Mängel der Abrechnungen

Die Abrechnung hat auch schwerwiegende inhaltliche Mängel durch überhöhte Energiekosten: die Kosten pro kWh sind schätzungsweise um 40% zu hoch, womit die GAGFAH das Gebot der Wirtschaftlichkeit verletzt.

Aus den Abrechnungen der GAGFAH für die Jahre 2005 bis 2008 ergeben sich folgende Kosten pro kWh für die von ihr beschaffte Heizenergie:

Heizenergiepreise	Jahr	Menge kWh	Kosten €	€/ kWh	Diff. Vorjahr	zum Vergleich: Erdgaspreise
nach der Abrechnung	2005	786.000	35.017	0,045		
Alteburger Str. 298	2006	588.000	45.701	0,078	74,5%	18,1%
	2007	1.402.000	125.597	0,090	15,3%	3,0%
	2008	1.484.620	170.331	0,115	28,1%	8,9%
Differenz 2005 zu 2008:					157,5%	32,5%

Im Zeitraum 2005 bis 2008 sind die Kosten für die in den Abrechnungen der GAGFAH ausgewiesene Beschaffung von Heizenergie jedes Jahr drei- bis fünfmal so stark gestiegen wie die Erdgaspreise, insgesamt um 157,5%. Demgegenüber sind die Preise für Erdgas nach den Daten der amtlichen Statistik im gleichen Zeitraum nur um 32,5% gestiegen. Die Grafik stellt beide Entwicklungen gegenüber.



Dieser extreme Unterschied ergibt den Anscheinsbeweis für die Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots. Es wäre deshalb an der GAGFAH darzutun und zu beweisen, dass die hohen Energiekosten mit einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung vereinbar sind und sie das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachtet hat.

3. Unzumutbare Wärmeverluste im Bad

Die Verbrauchswerte in den Bädern sind unverständlich hoch. In manchen Abrechnung soll der Wärmeverbrauch im kleinen Bad doppelt so hoch sein wie

der Verbrauch im großen Wohnzimmer. Da sich das in vielen Abrechnungen zeigt, kann es nicht mit meinem Verbrauchsverhalten zu tun haben.

Die Lüftung ist ständig in Betrieb, auch nachts, und saugt ständig erwärmte Luft ab, auch wenn kein Bedarf nach Luftaustausch besteht. Das ist im Bad besonders extrem, weil die Heizung in der Badewannenverkleidung angebracht ist und sich genau darüber die Lüftung befindet.

Das führt zwangsläufig dazu, dass in einem ständigen Luftstrom kühle Luft zum Heizkörper strömt, dort erwärmt wird, nach den Gesetzen der Physik nach oben steigt und dann, durch die Zwangsentlüftung angesaugt, in den Lüftungsschacht hineingezogen wird: hier wird „zum Schornstein hinausgeheizt“.

Dieser Mangel war bisher nicht erkennbar, weil es im Bad kein Messgerät gab, insbesondere auch kein 2-Fühler-Messgerät.

In einem beheizten Badezimmer darf nicht ständig per Zwangsentlüftung warme Luft abgesaugt werden, wenn dafür gar kein Bedarf besteht, weil die Toilette nicht benutzt und auch nicht geduscht oder gebadet wird.

Auch aus Gründen des Umweltschutzes ist diese Konstruktion nicht tragbar. Es muss deshalb eine Lösung gefunden werden, bei der nur bei Bedarf Luft abgesaugt wird, z. B. durch einen Verschluss der Lüftungsöffnung, gekoppelt mit dem Lichtschalter und mit Zeitverzögerung, oder durch einen eigenen Lüfter, der sich nach Bedarf einschaltet, wie in innen liegenden Bädern üblich.

Die Situation im Bad stellt einen Mangel dar, der erhebliche Kosten durch vermeidbare Wärmeverluste verursacht. Dieser Mangel sollte unverzüglich behoben werden. Andernfalls kann die Miete um den Betrag gemindert werden, der als vermeidbare Zusatzkosten durchschnittlich entsteht.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:

Eine typische Abrechnung mit Kennzeichnung der Fehler, übernommen von http://www.miwobay.de/waermeabrechnung2008_Anlage.pdf