

Absender:

(Ort, Datum)

An
Vonovia Kundenservice GmbH
Postfach
44784 Bochum

Betriebskostenabrechnungen für das
[.] Jahr 2018
[.] Jahr 2019

Vertragsnummer: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die v. g. Betriebskostenabrechnungen lege ich hiermit Einspruch ein.

Der Einspruch richtet sich zum einen – soweit abgerechnet – gegen die Positionen Hausmeisterkosten, Hausreinigung, Außenanlagenpflege, Private Straßenreinigung, Winterdienst und Wartungskosten. Diese Tätigkeiten werden in der Regel durch von Ihnen beauftragte Tochterunternehmen, z.B. der Vonovia Wohnumfeld GmbH durchgeführt.

Es gilt der Grundsatz, dass bei der Abrechnung von Betriebskosten kein Gewinn erzielt werden darf. Genau dies haben Sie in einem bezüglich der Hausmeisterkosten geführten Verfahren vor dem AG München einem bezüglich der Hausmeisterkosten eingeräumt.

Soweit bei den obigen Betriebskostenarten durch Ihre Tochterunternehmen Gewinne erzielt wurden, ist die Abrechnung um die Gewinnanteile zu kürzen.

Zugleich ist von Ihnen darzulegen und durch Vorlage bzw. Belegeinsicht in die zugrundeliegenden Unterlagen nachzuweisen, welche tatsächlichen Kosten bei der Durchführung der obigen Betriebskostentätigkeiten durch die Tochterunternehmen entstanden sind. Hierzu gehören die Arbeitsverträge und die Lohnabrechnungen der Tochterunternehmen.

Hinsichtlich dieser Unterlagen besteht ein weiterergehender Auskunftsanspruch. Das Landgerichts München hat dies in einem aktuellen Urteil vom 06.02.2020 (Az.: 31S7015/19) entschieden.

Das Landgericht München hat darauf verwiesen, dass die üblicherweise von Ihnen vorgelegten Unterlagen (Rechnungen der Tochterunternehmen, Geschäftsbesorgungsverträge und

Leistungskataloge) keine Angaben zu den Kosten für die jeweils erbrachten Leistungen enthalten. Insoweit ist die geltend gemachte Einsicht erforderlich, um überprüfen zu können, inwieweit und in welchem Umfang durch die Tochterunternehmen ein Gewinn erzielt wurde.

Auch die Höhe der abgerechneten Gebäude- und Haftpflichtversicherungskosten ist durch die Rechnungsbelege allein nicht nachvollziehbar.

Die versicherten Gebäude sind bei Ihrem Versicherer in bis zu acht verschiedene Schadensklassen unterteilt. Die Einordnung ist von der Höhe der Schadensfälle abhängig. Aus den Jahresrechnungen der Versicherung geht nicht hervor, warum ein Gebäude in eine spezielle Schadensklasse eingeordnet wird.

Daher ist darzulegen und nachzuweisen, aus welchen Gründen das abgerechnete Objekt in die zugrunde gelegte Schadensklasse eingeordnet wurde. Auch hier besteht ein Auskunftsrecht. Die Angaben sind zudem notwendig, um beurteilen zu können, welcher Prämienanteil der Versicherungskosten durch Versicherungsschäden entstanden ist. Die Versicherungskosten sind um diesen Kostenanteil zu kürzen.

Soweit von mir schon Zahlungen auf eventuelle Nachforderungen geleistet wurden, weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Zahlung als unter Vorbehalt geleistet anzusehen ist.

Mit freundlichen Grüßen