

VO **NO!** VIA & Co. MieterInnenBündnis

<https://novonovia.mieterinnenrat.de>

An die
Vonovia SE
Herrn Rolf Buch
Universitätsstrasse 133
44803 Bochum

6. September 2024

Heizkostenabrechnungen auf der Grundlage von Wärmelieferungen in Berlin, Bottrop und Stuttgart

Sehr geehrter Herr Buch,

leider haben Sie bis heute nicht auf unsere Schreiben vom 9.1.2024

["Die Vonovia muss auf ihre überhöhten Heizkostenforderungen verzichten!"](#)

und vom 6.5.2024

["Herr Buch, ziehen Sie Ihre Horrorabrechnungen zurück!"](#)

reagiert.

Als AktionärInnen haben wie die in diesen Schreiben aufgeführten Forderungen auch bei der Hauptversammlung der Vonovia SE am 8.5.2024 erhoben. Wir haben dort als CEO um Stellungnahmen zu zahlreichen Fragen gebeten, die sich aus der Vorlage Ihrer Horrorabrechnungen ergaben. Diese Fragen haben Sie weder bei dieser Gelegenheit noch danach beantwortet.

Dass der größte europäische Immobilienkonzern die Fragen seiner MieterInnen und AktionärInnen nicht beantwortet und von seinen unbegründeten Heizkostenforderungen auch weiterhin nicht abrückt, halten wir für die Vonovia für außerordentlich beschämend. Wir wollen Ihnen trotzdem noch einmal die Gelegenheit geben, Ihre Haltung des Wegduckens und Leugnens zu überdenken und fassen den inzwischen eingetretenen Stand der Angelegenheit zusammen:

1. Bekanntlich gingen die Heizkostenabrechnungen für Berlin-Mariendorf (29.1.24) und Bottrop-Welheim (6.8.2024) den MieterInnen erst nach Ablauf der 12-monatigen Abrechnungsfrist zu. Nach § 556 Abs. 3, S. 2 BGB ist die Geltendmachung von Nachforderungen deshalb ausgeschlossen. Trotzdem hat die Vonovia die hohen Nachforderungen in Berlin-Mariendorf bis heute nicht zurückgezogen. In Bottrop-Welheim hat sie erst am 6.8.2024, also mit einer Verspätung von mehr als 4 Monaten, eine wirksame Abrechnung vorgelegt und verlangt trotzdem Nachforderungen. Wie wir Ihnen bereits in unseren o.g. Schreiben und bei der Aktionärsversammlung

auch persönlich deutlich machten, sind die Forderungen in beiden Fällen rechtlich unbegründet und müssen von den MieterInnen nicht beglichen werden.

2. Wie bereits wiederholt dargelegt, hatte die Vonovia zumindest in Bottrop und Berlin zuvor Abrechnungen verschickt, die hinsichtlich der Wärmekosten offensichtlich unbegründet waren. In Bottrop hatte die Vonovia am 15.3.2024, also wenige Tage vor Ablauf der Abrechnungsfrist Ende März, eine Heizkostenabrechnung übersandt, zu der sie am gleichen Tag mitteilte, dass sie auf einer inkorrekten Wärmekostenrechnung beruhte. In Berlin-Mariendorf wiesen Abrechnungen vom 14.12.2023 auf den ersten Blick fehlerhafte und willkürliche Angaben auf. Wie sich später herausstellte, beruhten sie gar nicht auf tatsächlichen Rechnungen. Erst im Januar 2024 erfolgten Abrechnungen, zu der die Vonovia Rechnungs-PDFs vorlegen konnte. In beiden Fällen handelte es sich um unwirksame „Alibi-Abrechnungen“. Soweit sich die Vonovia darauf berufen will, mit diesen vorgetäuschten „Abrechnungen“ die Abrechnungsfrist eingehalten zu haben, weisen wir diesen Versuch noch einmal als rechtmisbräuchlich zurück.
3. Sowohl in Berlin-Mariendorf als auch in Bottrop-Welheim und in Stuttgart verstoßen die Gleitklauseln für die Arbeitspreise in den Wärmeversorgungsverträgen gegen die Regeln zur Veröffentlichung, Transparenz, Markt- und Kostenorientierung in der AVBFernwärmeV. Dies ergibt sich in Berlin-Mariendorf und in Bottrop-Welheim aus überlassenen Kopien der Wärmelieferungsverträge. Für Stuttgart liegen uns diesbezüglich nur Angaben in den Wärmerechnungen vor. In allen drei Fällen haben Ihnen die MieterInnen die Gründe für die Unwirksamkeit der Preisgleitklauseln ausführlich dargelegt und zusätzliche Auskünfte und Belege gefordert. Auch darauf haben Sie nicht reagiert.
4. Der Standpunkt, dass vergleichbare Preisgleitklauseln unwirksam sind, wird inzwischen von verschiedenen gutachterlichen Stellungnahmen bestätigt, so in dem im Auftrag der Verbraucherzentrale Bundesverband erstellten Gutachten von Rechtsanwalt Dr. Dirk Legler vom 30.11.2023 und einem von Prof. Dr. Markus Artz erstellten Gutachten zu einem vergleichbaren Fall bei der LEG in Göttingen-Grone vom 17.7.2024.
5. Die an die Vonovia-Unternehmen von den Versorgern gerichteten Rechnungen sind nicht begründet. Für die Ermittlung der tatsächlich umlagefähigen Kosten dürfen die unwirksamen Preisgleitklauseln nicht berücksichtigt werden. Die Vonovia war und ist nicht verpflichtet, die resultierenden Rechnungsbeträge zu zahlen. Im Zweifel kann sich die Vonovia darauf berufen, dass durch die unwirksamen Klauseln die Mieter geschädigt werden. Tut sie dies nicht, begeht sie einen Pflichtverstoß. Die Vonovia muss deshalb entsprechende Korrekturen an ihren Heizkostenabrechnungen vornehmen und deren Richtigkeit belegen. Bis dahin können die MieterInnen und Mieter weiter ihre Zurückbehaltungsrechte ausüben. Außerdem stehen den MieterInnen ggf. Schadensersatzansprüche zu, die auch noch nach Ablauf der Einwendungsfrist geltend gemacht werden können.
6. An keinem der genannten drei Standorte hat die Vonovia die tatsächlichen Zahlungsnachweise vorgelegt. Übersandt wurden allenfalls selbstgefertigte Aufstellungen über Buchungen und Verrechnungen, nicht aber die zugehörigen Nachweise eines Geldtransfers auf die in den Rechnungen angegebenen Bankkonten. Die MieterInnen können auch deshalb weiter ihre Zurückbehaltungsrechte ausüben. Dass tatsächlich Zahlungen in der abgerechneten Höhe erfolgten, kann bestritten werden.
7. Wie die Vonovia dem MieterInnenverein Witten mitgeteilt hat, verfügt sie angeblich nicht über die Originale der Verträge mit der Techem Energy Solutions über die Wärmelieferungen in Bottrop, mit der Vonovia Energie Service GmbH über Stromlieferungen und mit der Vonovia Mess Service GmbH zu Messgeräten und Abrechnungsgebühren. Die übersandten

diesbezüglichen Vertragskopien der Vonovia Energie Service GmbH und der Vonovia Mess Service GmbH sind unvollständig. Ihre vollständige Übereinstimmung mit den verlorenen Originalen wird vom MieterInnenverein Witten bezweifelt.

- 8.** Bei den "Rechnungen" der konzernbeherrschten Vonovia Engineering GmbH, der Vonovia Mess Service GmbH und der Vonovia Energie Service GmbH handelt es sich um vom Konzernvermieter selbst angefertigte Dokumente. Die dort aufgeführten angeblichen Rechnungsbeträge beruhen auf Preisen, die vom Vermieter selbst festgesetzt wurden. Sie stellen nicht den Nachweis der tatsächlichen Kosten dar, die dem Konzernvermieter für die angegebenen Lieferungen und Leistungen entstanden sind. Es ist auch nicht belegt, dass überhaupt Zahlungen an die Tochterunternehmen geflossen sind. Bei den vorgelegten Verträgen und Vertragskopien zu diesen Firmen handelt es sich nicht um die Nachweise der Vertragsvereinbarungen zu tatsächlichen Lieferungen, Leistungen und Preisen. Die umlagefähigen tatsächlichen Kosten für die tatsächlich erbrachten Leistungen sind nicht belegt. Auch aufgrund des ausstehenden Nachweises der tatsächlichen, konzernexternen Kosten können die Mieter Zurückbehaltungsrechte ausüben.
- 9.** An keinem der genannten Standorte hat die Vonovia die Ermittlung des Betrages der Dezembersoforthilfe belegt. In Bottrop fehlen zudem die Belege der Ermittlung der Entlastungsbeträge der Energiepreisbremsen für die Monate Januar bis März 2023. Für beide Entlastungen liegen allenfalls Berechnungen die Wohnungsverwaltung vor. Diese ersetzen nicht die angeforderten Nachweise der öffentlichen Entlastungsbeträge. Bei Energieversorgung durch den Vonovia-Konzern sind hierzu der jeweilige Prüfantrag und der Ergebnisbericht der Kreditanstalt für Wiederaufbau gem. § 8, Abs 5 EWSG sowie die Endabrechnung i.S.v. § 10 EWSG vorzulegen. In den übrigen Fällen ist zumindest die Berechnung des Versorgers vorzulegen.
- 10.** An keinem der Standorte hat die Vonovia belegt, dass sie die gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV erforderlichen Mitteilungen über die Anmietungsabsicht der Verbrauchserfassungsgeräte vorgenommen hat. Diese Kostenpositionen sind deshalb überall vorab zu streichen. Die gesetzliche Bestimmung unabhängig davon, wann der jeweilige Mietvertrag abgeschlossen wurde. Denn eine Anmietung wäre unabhängig vom Vertragseintritt unwirksam, wenn die Mehrheit der NutzerInnen nach der Ankündigung widersprochen hätte.
- 11.** In vielen Fällen hat die Vonovia den Energieanteil der Warmwasser-Bereitung nicht, wie in der HeizkostenV vorgeschrieben, mit einem Wärmezähler gemessen. In diesen Fällen sind die korrekt ermittelten Heizkosten gem. § 12 HeizkostenV um 15 % zu reduzieren. In anderen Fällen fehlt nur die Messung des Warmwasserverbrauchs. In diesen Fällen sind die Warmwasserkosten um 15 % zu kürzen.
- 12.** Die Vonovia hat dem MieterInnenverein Witten die Vorlage der angeforderten Nachweise zur Überprüfung der Umrechnungsfaktoren F der Heizkostenverteiler abschließend verweigert. Nach herrschender Rechtsprechung kann deshalb ebenfalls eine Kürzung der Heizkosten um 15 % vorgenommen werden.
- 13.** Schließlich hat die Vonovia dem MieterInnenverein Witten die Vorlage der tatsächlichen Ablesequittungen der Wärmezähler und Heizkosten-/Warmwasserverteiler verweigert. Auch dies führt zu Zurückbehaltungs- und Korrekturrechten.

Aus den genannten Gründen müssen die MieterInnen Ihre Nachforderungen nicht begleichen. Die MieterInnen können bis zur Vorlage sämtlicher Nachweise nicht nur Nachforderungen, sondern auch laufende Vorauszahlungen zurückbehalten. Die Vonovia ist darüber hinaus verpflichtet, die Heizkosten auf die wirksam vereinbarten und nachgewiesenen Beträge zu reduzieren. Davon sind in den uns vorliegenden Fällen in der Regel 15 % wegen der Verstöße gegen die Heizkostenverordnung

abzuziehen. Nimmt die Vonovia die geforderten Korrekturen nicht vor, können die Mieterinnen Eigenkorrekturen vornehmen und sich ggf. ergebende Guthaben einfordern.

Die Vonovia hat in zahlreichen Fällen Zahlungserinnerungen versandt, die sich auf Beträge bezogen, die aufgrund vor unzureichender Belegvorlage ausdrücklich zurückbehalten und/oder aufgrund begründeter Korrekturen aufgerechnet wurden. Diese Zahlungserinnerungen sind rechtlich völlig unbegründet. Dies gilt erst recht für entsprechende Schreiben von Inkasso-Büros und Mahnbescheide.

Wir fordern Sie noch einmal auf:

- A. Erklären Sie schriftlich, dass Sie auf alle Heizkostennachforderungen aus den Jahren 2021-2023 in den von uns vertretenen Wohnquartieren abschließend verzichten!
- B. Legen Sie korrigierte Heizkostenabrechnungen vor, und belegen Sie diese vollständig!
- C. Verzichten Sie darauf, Ihre mangelhaften Abrechnungen in der nächsten Periode zu wiederholen!
- D. Stellen Sie Ihre illegale Praxis unbegründeter Zahlungserinnerungen ein!

Nach wie vor sind wir bereit, mit Ihnen zu unseren Forderungen in einen Dialog zu treten. Dieser sollte die VertreterInnen aller hier aufgeführten Organisationen und Standorte einbeziehen.

mit freundlichen Grüßen

AK Wärme im MieterInnenbündnis VoNO!via & Co.

Antonietta Ferri, Vonovia-Mieterinitiative Stuttgart, Prüfungsgemeinschaft Allmanstr.-Nobelstr.-Käthe-Hamburger-Weg., Nobelstr. 7 A, 70569 Stuttgart, antonietta.c@gmx.de

Ruth Carcassonne, Mieterinitiative Mariendorf Ost (MiMO) Berlin, mimo-berlin@gmx.net, carcassonne@posteo.de

Marina Scharnowski, Mietergemeinschaft Gartenstadt Welheim, Mietergemeinschaft46238Welheim@gmail.com

Knut Unger, MieterInnenverein Witten u. Umg. e.V., Schillerstr. 23, 58452 Witten, knut.unger@mvwit.de, Mobil: 0157-58067500