

Absender:

Empfänger

, den

Vertragsnummer:

Betreff: Belegeinsichtsforderung zur Betriebskostenabrechnung ...

Zurückbehaltungsrecht

Widerruf Einzugsermächtigung

Betriebskostenvorauszahlungshöhe

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Belegeinsicht

hiermit fordere ich zu o.g. Betriebskostenabrechnung (BKA) vollständige Belegeinsicht. Auf Grundlage der Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 38/11, VIII ZR118/19, VIII ZR 189/17) sind vollständig vorzulegen

- Rechnungen,
- zugrunde liegende Verträge,
- Zahlungsnachweise und
- Einzelverbrauchsdaten der Heizung anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekt.

Schließlich ist ein Nachweis für die Grundlage des angesetzten Verteilungsschlüssels zu führen.

Dieser weicht von vorherigen Betriebskostenabrechnungen ab und ist daher erläuterungsbedürftig.

II. Zurückbehaltungsrecht

Mit der Belegeinsichtsforderung habe ich ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs.1 BGB an der behaupteten Nachforderung aus der BKA bis zur vollständigen Vorlage der Belege. Davon mache ich Gebrauch.

Außerdem besteht in gleicher Weise ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs.1 BGB an den zukünftigen Betriebskostenvorauszahlungen (= kalte Betriebskosten und Heizkosten). Auch hiervon mache ich Gebrauch. Die Mietzahlung besteht nur noch aus der Grundmiete.

III. Widerruf Einzugsermächtigung

Ich widerrufe die Ihnen erteilte Einzugsermächtigung für Mietkosten aus unserem Vertrag. Bei

trotzdem erfolgenden Einzügen haben Sie die Rückbuchungskosten zu tragen.

IV. Betriebskostenvorauszahlungshöhe

Die behauptete Änderung der Vorauszahlungshöhe ist hinsichtlich der prozentualen Erhöhung unter Punkt 2.2 nach der Rechtsprechung des BGH (VIII ZR 294/10) unzulässig. Für ein mögliche konkret begründete Anpassung ist nichts vorgetragen. Eine Vorauszahlungsanpassung würde nach BGH (VIII ZR 246/11) eine formell und inhaltlich korrekte Betriebskostenabrechnung voraussetzen. An einer solchen Abrechnung fehlt es. Nach BGH (VIII ZR 189/17) gehört zur inhaltlichen Korrektheit auf Anforderung des Mieters auch die Vorlage der zugehörigen Belege. Diese ist nicht erfolgt. Die inhaltliche Richtigkeit Ihrer BKA ist derzeit nicht zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen