

(Name, Adresse **Mieter**)

Weimar, den _____ (Datum)

_____ Weimar

(Name, Adresse **Vermieter**)

_____ Weimar

Widerspruch Betriebskostenabrechnung / Heizkostenabrechnung 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit widerspreche ich der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022.

Begründung:

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist der Mieter von Wohnraum berechtigt, eine Betriebskostenabrechnung zu prüfen und bis zum Ablauf von 12 Monaten ab dem Zugang der Abrechnung Widerspruch zu erheben.

Der Betriebskostenabrechnung 2022 und hierbei konkret der Heizkostenabrechnung 2022 wird hiermit widersprochen, da es eine nicht nachvollziehbare und unverhältnismäßige Steigerung der Fernwärmekosten von 2021 zu 2022 gegeben hat. Diese Steigerung der Fernwärmekosten hat dazu geführt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten der Abrechnung 2022 um ca. das 2,5-fache gestiegen sind. Der Fernwärmepreis hat sich laut der Heizkostenabrechnung 2022 fast verdreifacht.

Es hat im Jahr 2022 natürlich Veränderungen bei den Energiepreisen gegeben, die sich auch auf die Fernwärme auswirken. Allerdings ist die Steigerung der Fernwärmepreise und damit der Fernwärmekosten unverhältnismäßig und daher zu prüfen. Da der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit gem. § 556 Abs. 3 BGB zu beachten hat, wird die Steigerung der Fernwärmekosten und damit der Heizkosten als unwirtschaftlich angesehen. Unwirtschaftlich hohe Kosten sind nicht umlagefähig.

Ein weiterer Anlass für die Prüfung der Fernwärmekosten und -preise ist der Umstand, dass der gleiche Fernwärmeversorger, welcher die Wohngebäude mit Fernwärme beliefert, bei anderen Fernwärmekunden wahrscheinlich unzulässige Preisänderungsklauseln verwendet hat, die zu einer überproportionalen Kostensteigerung geführt haben. Wenn dies bei den Fernwärmekosten für unsere Wohngebäude ebenfalls der Fall ist, führt dies zu einer unzulässigen Mehrbelastung für die Mieter.

Um zu prüfen, ob dies bei den angesetzten Fernwärmekosten der Heizkostenabrechnung 2022 auch der Fall ist, wird hiermit die Vorlage / Einsichtnahme der Fernwärmerechnungen des Jahres 2022, ebenso des Fernwärmeliefervertrags und der Preisanpassungserklärungen für das Jahr 2022 verlangt.

Soweit eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung 2022 noch nicht oder nicht vollständig gezahlt wurde, wird hiermit die Zurückbehaltung an der Nachforderung der Abrechnung 2022 angezeigt. Im Fall der Zahlung der Nachforderung der Betriebskostenabrechnung 2022 oder dem Einzug der Nachforderung, auch im Falle eines Guthabens wird hiermit der Vorbehalt auf diese Zahlung angezeigt. Sollte bei der Prüfung festgestellt werden, dass der Fernwärmeversorger eine unzulässige Preisanpassungsklausel auch für die Wohngebäude verwendet, muss dies dringend geändert werden, damit die Fernwärme bezahlbar bleibt.

Ihre Rückantwort wird binnen einer Frist von 4 Wochen erwartet.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift Mieter) _____

Infoblatt für alle **Mieter mit Fernwärme** in Weimar

Geld aus der Betriebskostenabrechnung 2022 zurück? Die Chance wahren!

Sie wohnen in einem Gebäude, welches mit Fernwärme versorgt wird? Dann besteht für Sie Handlungsbedarf, da möglicherweise **zu hohe Heiz- und Warmwasserkosten** in der Betriebskostenabrechnung 2022 berechnet wurden. So stiegen die Kosten bei Fernwärme um das Mehrfache im Vergleich zur Gasheizung.

Der Grund hierfür besteht darin, dass der Wärmeliefervertrag der Stadtwerke Weimar Stadtversorgungs-GmbH sehr wahrscheinlich eine unwirksame Preisanpassungsklausel enthält. In einem Gerichtsverfahren vor dem Landgericht Erfurt wird gerade über die Wirksamkeit einer Preisanpassungsklausel bei einem Liefervertrag für Fernwärme der Stadtwerke Weimar verhandelt. Eine ähnliche Preisanpassungsklausel für die Fernwärmeversorgung Ihres Wohngebäudes kann als Grund dafür gesehen werden, dass der Fernwärmepreis um fast das **Dreifache gestiegen** ist und sich hierdurch die Heiz- und Warmwasserkosten in der Abrechnung 2022 um das 2,5- bis 3-fache erhöht haben. Die Abrechnungen 2022 enthielten daher Nachzahlungen von mehreren Hundert Euro, teilweise auch bis zu über 1.000,- Euro.

Mieter können sich wehren!

Die Mieter von Wohnraum haben keinen direkten Vertrag mit dem Fernwärmeversorger. Fernwärmekosten werden über die Betriebskosten/Heizkosten vom Vermieter gegenüber den Mietern abgerechnet. Wenn der Vermieter die höheren Fernwärmekosten einfach weiter berechnet, die zu einem Teil unzulässig sein können, bleibt der Mieter auf den Kosten sitzen.

Das Mietrecht räumt dem Mieter für diesen Fall ein Widerspruchsrecht ein, da der Vermieter unwirtschaftlich hohe Heizkosten gem. § 556 Abs. 3 BGB nicht umlegen darf.

Was müssen Mieter tun?

Der Mieter kann der **Betriebskostenabrechnung widersprechen** und verlangen, dass die erhebliche Preiserhöhung bei den Fernwärmekosten begründet wird. Zugleich kann geprüft werden, ob die

Erhöhung der Fernwärmekosten nach einer unzulässigen Preisanpassungsklausel erfolgt ist. In diesem Fall besteht ein Rückforderungsanspruch.

Es wird daher empfohlen, der Betriebskostenabrechnung 2022 zu widersprechen. Hierzu wurde ein **Widerspruch in allgemeiner Form vorbereitet, den Sie ausfüllen, unterschreiben und dann schnellstmöglich an Ihren Vermieter senden können**, wenn Sie sich wehren wollen – siehe Rückseite. Am besten per Einwurf-Einschreiben und eine Kopie machen.

Welche Fristen bestehen für einen Widerspruch?

Der Mieter muss der Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf von **12 Monaten** ab dem Zugang der Abrechnung schriftlich und begründet widersprechen. Beispiel: Ist die Abrechnung 2022 im August 2023 beim Mieter eingegangen, muss der Widerspruch spätestens im August 2024 dem Vermieter zugesendet werden.

Nach Ablauf der 12 Monatsfrist kann kein Widerspruch mehr erhoben werden, selbst wenn die Abrechnung Fehler enthält. Dann gehen Ansprüche des Mieters verloren.

Impressum / Verantwortlich für den Inhalt Ansprechpartner bei Fragen

Georg Seidler, Landesvorsitzender
**DMB Deutscher Mieterbund
Landesverband Thüringen e.V.**

zu erreichen über den
Mieterverein Suhl und Umgebung e.V.
Würzburger Str. 3, 98529 Suhl
Tel.: 03681 - 728161

E-Mail: mieterverein-suhl@t-online.de

sowie Mieterverein Weimar e.V.

Im Rahmen einer **Mitgliedschaft** können Mietervereine für die Beratung zum konkreten Fall und für weitere Widerspruchsverfahren tätig werden.

Dieser Flyer dient ausschließlich der Mieterinformation und ist keine individuelle Rechtsberatung. Datum: Juli 2024.

Wurfsendung