

4C 267/23

Salma Al Schofe und Basel Hlal Mozartstraße 6, 77694 Kehl

لنظمتا رد على القاضية
شركة الكاليت اذ صا بيه

Tel: 015215683826

4C 267/23

Kehl den 22.12.2023

Amtsgericht Kehl
Hermann-Dietrich-Straße 6
77694 Kehl

4C 267/23

In der Sache Al-Schofe + Hlal gegen Dammer

Sehr geehrte Damen und Herren,

Nebenkostenabrechnung:

Forderungen:

Alle Belege für alle Nebenkostenabrechnungen prüfen.
Rückerstattung aller Selbstbehaltsbeträge, die wir in allen
Nebenkostenabrechnungen von 2016 bis 2022 gezahlt haben.
Wir fordern vom Beklagten die Zahlung der von uns gezahlten (300€)
Gerichtskosten.
(Anhang 44)

Begründungen:

Wir hatten Zweifel, nachdem wir den Betrug im Nebenkostenabrechnung 2019
entdeckt hatten entdeckt hatten.

Wir haben den Beklagten sofort persönlich über den Fehler informiert und er
stimmte mit uns darin überein, dass der Fehler vorlag.

Wir haben darauf gewartet, dass er seine Initiative ergreift, um den Fehler zu
beheben und den überschüssigen Betrag auf unser Konto zurückzuüberweisen oder
ihn von der monatlichen Miete oder von der nächsten Nebenkostenabrechnung für
das Jahr 2020 abzuziehen. Aber ohne Erfolg. Wir haben ihn ein Brief geschickt mit
dem Datum 12.12.2020

Die Frage ist: Werden Sie diesen Betrag auf mein Konto zurückzahlen ? oder
werden Sie ihn aus den für das nächste Jahr gezahlten Beträgen berechnen ?
oder haben Sie andere Lösungen ?

Anhang 2

Seite 5

wir hatten Ihnen am 12.12.2020 einen Brief geschickt, in dem die Zahlung von $(256,09 + 106,77 = 362,86\text{€})$ zweimal erklärt wurde.

Wir haben darauf gewartet, dass Sie diesen Betrag zur Nebenkostenabrechnung 2020 hinzufügen.

Daher müssen wir diesen Betrag leider vom Lohn des Oktober 2021 abziehen.

Anhang 16

Unsere Anwältin hat ihn ein Brief geschickt (mit einem Enddatum: 02.12.2022), und ihn darum gebeten den Fehler in der Nebenkostenabrechnung 2019 zu korrigieren und uns unser Geld zurück zu schicken.

Da Sie bisher nicht bereit waren, zum einen die Einwände meiner Mandanten gegen Ihre Nebenkostenabrechnungen für 2019 und 2020 zu berücksichtigen bzw. diese entsprechend zu korrigieren, zum anderen auch nicht bereit waren, die infolge der von Ihnen durchgeführten Renovierungsarbeiten in der Wohnung unserer Mandanten entstandenen massiven Mängel und Schäden sowie die aktuellen Mängel an der Heizanlage zu beseitigen, wurde nun unsere Beauftragung leider erforderlich.

Es geht im Einzelnen um folgende Angelegenheiten:

1. Nebenkostenabrechnungen

a) In der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2019 haben Sie zugunsten meiner Mandanten lediglich Vorauszahlungen in Höhe von 720 € in Abzug gebracht, obwohl meine Mandanten insgesamt 1.080 €, nämlich monatlich 90 €, bezahlt und Sie hierauf schon mehrfach hingewiesen hatten. Dies ergibt sich auch so eindeutig aus dem von Ihnen vorgelegten Auszug aus dem Mieterkonto, weswegen schon hieraus nicht erklärlich ist, warum Sie bis dato eine Korrektur Ihrer Abrechnung verweigert haben.

Anhang 3
Seite 1

Doch er wollte nichts zahlen obwohl das Enddatum vorbei war.

Wir müssen Sie daher auffordern, diesen Betrag in Höhe von 466,77 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit mindestens 28.03.2021 an unsere Mandanten zurück zu erstatten.

Bitte überweisen Sie den Betrag bis spätestens 20.12.2021 auf das nachfolgend benannten Konto unserer Mandanten mit der

Anhang 3
Seite 2

Wir mussten den betrag 722€ über zwei Monate lang von der Miete abziehen.

Unser Verdacht auf Fehler in der vorangegangenen und nachfolgenden Nebenkostenabrechnung verstärkte sich, da der Beklagte seinen Verpflichtungen nicht nachgekommen ist.

1: Nebenkostenabrechnung 2016
(vom 16.07.2016 bis 31.12.2016)

Sie war so hoch, dass es sich quasi um eine zweite Miete handelte (416,54€). Im Vergleich zur Nebenkostenabrechnung von Vonovia ungefähr der gleiche Zeitraum vom 12.08.2022 bis 31.12.2022. Haben wir 17,86€ mehr bezahlt die wir auch zurückbekommen. (Anhang 42).

01.04.2017	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2017.04
28.04.2017	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.05.2017	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2017.05
01.05.2017	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2017.05
29.05.2017	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.06.2017	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2017.06
01.06.2017	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2017.06
01.06.2017	-416,54 €	Abrechnung Nebenkosten 2016
28.06.2017	416,54 €	Zahlungseingang Miete + NK
29.06.2017	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.07.2017	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2017.07
01.07.2017	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2017.07
28.07.2017	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
30.08.2017	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
		Sollstellung Wohnungsmiete 2017.08

Anhang 20
Seite 2

2: Nebenkostenabrechnung 2017
Der übrige Betrag beträgt 317,24€

27.03.2018	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2018.03
01.04.2018	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.04.2018	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2018.04
26.04.2018	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2018.04
01.05.2018	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.05.2018	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2018.05
01.05.2018	-317,24 €	Abrechnung Nebenkosten 2017
01.05.2018	-60,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2018.05
28.05.2018	480,00 €	Zahlungseingang Miete + NK
30.05.2018	317,24 €	Zahlungseingang Miete + NK
01.06.2018	-420,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2018.06

Anhang 20
Seite 2

Wir haben den Zweifel über die Haustechnik Nückles Rechnung das sie echt ist

Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2017 bis 31.12.2017			
	734,63 €	25%	
Wartung EG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017
Wartung OG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017
Wartung DG	202,42 €	7%	Rechnung Firma Nückles vom 11.12.2017
Kaminfeger	127,37 €	4%	Rechnung Bauert vom 14.03.2017
Brennstoff	0,00 €	0%	individuelle Verträge mit Versorger

3: Nebenkostenabrechnung 2018

Der übrige Betrag beträgt 360,23€

01.02.2019	-90,00 €	Abrechnung Nebenkosten 2018
04.02.2019	360,23 €	Zahlungseingang Miete + NK
06.02.2019	360,23 €	Zahlungseingang Miete + NK
28.02.2019	510,00 €	Sollstellung Wohnungsmiete 2019.03
01.03.2019	-420,00 €	Sollstellung Nebenkosten 2019.03
01.03.2019	-90,00 €	Sollstellung Mahnkosten und Verzugszinsen
14.03.2019	-5,68 €	Zahlungseingang Miete + NK
22.03.2019	125,00 €	

Anhang 20

Seite 3

Wir haben den Verdacht, denn die Beklagte hat uns Haustechnik Nückles nur für unsere Wohnung in Rechnung gestellt hat.

Es wurde die Reparaturrechnung für die defekte Heizung in Rechnung gestellt, die vom Vermieter zu tragen ist.

Unsere Anwältin erinnerte ihn daran, dass er den Fehler korrigieren soll doch er wollte das nicht tun.

Im Übrigen fordern wir Sie auf, eine Kopie der Rechnung der Fa. Haustechnik Nückles vom 29.01.2019 zu überlassen, und zwar ebenfalls bis zum 20.12.2021, damit von hier aus geprüft werden kann, ob es sich tatsächlich um umlagefähige Kosten handelte. Insofern ist nämlich auch zu bemerken, dass Sie in Ihren Aufstellungen der Ausgaben in den Abrechnungsperioden 2018 und 2019 nur für die Dachgeschosswohnung "Wartungskosten" in Rechnung gestellt haben, nicht aber für die in den beiden unteren Geschossen liegenden Wohnungen. Nach Erinnerung unserer Mandanten handelte es sich damals um eine Reparatur an einer defekten Heizung, womit diese Kosten auch nicht umlagefähig gewesen wären.

Anhang 3

Seite 3

4: Nebenkostenabrechnung 2019

Er hat uns den gleichen Betrag (256,09€) für zwei weitere Jahre in Rechnung gestellt

Unstreitig ist, dass Sie nicht berechtigt waren, den Rechnungsbetrag doppelt in Rechnung zu stellen, so dass wir Sie auffordern, 256,09 € aus der Abrechnung 2018 (eine Rechnung aus 2019 kann erst im Rechnungsjahr überhaupt auf den Mieter umgelegt werden) an unsere Mandanten auf das o.g. Konto zurück zu erstatten, und zwar wiederum zuzüglich Zinsen seit 07.02.2019 (Sollstellung des ausgewiesenen Nachzahlungsbetrags auf dem Mieterkonto) und zahlbar bis zum 20.12.2021.

Seite 3 Anhang 3

Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2018 bis 31.12.2018		
Wartung EG	384,89 €	18%
Wartung OG	0,00 €	0%
Wartung DG	0,00 €	0%
Kaminfeger	259,05 €	9%
Brennstoff	139,80 €	5%
	0,00 €	0%

Wartungen noch nicht durchgeführt
Wartungen noch nicht durchgeführt
Rechnung Nockles vom 29.01.2019
Rechnung Bauen vom 27.02.2018
individuelle Verträge mit Veranlager

Ausgaben Abrechnungsperiode 01.01.2019 bis 31.12.2019		
Wartung DG	454,97 €	18%
Kaminfeger	259,05 €	9%
Brennstoff	139,80 €	5%
	0,00 €	0%

Rechnung Heisterkamp vom 29.01.2019
Rechnung Bauen vom 27.02.2018
individuelle Verträge mit Veranlager

Da die Beklagte sich weiterhin weigerte, die Rechnung vom 29.01.2019 zu prüfen, deutet dies darauf hin, dass diese Kosten tatsächlich nicht aufteilbar waren. Der Angeklagte hat uns zu Unrecht angeklagt.

5: Nebenkostenabrechnung 2020

Der übrige betrag beträgt 84,42€

Quittungsbeleg	
Ihre Überweisung wurde ausgeführt:	
Begünstigter	Basel hlal
IBAN des Begünstigten	
Betrag	EUR 84,42
Verwendungszweck	Nebenkosten2020
Konto / IBAN Auftraggeber	Herr Dammer
Auftraggebername	Basel Hlal Salma Al Shofe

Wir haben diesen Betrag ohne Angabe von Gründen gezahlt

6: Nebenkostenabrechnung 2021

Der übrige betrag beträgt 188,15
(E-Mail 28.07.2022) Anhang 43

Wir hatten bereits mehrfach unsere Mietminderungsansprüche gegen Sie geltend gemacht und halten diese auch nach wie vor für berechtigt, weswegen uns auch von dem Anwalt geraten worden war, dies ggfls. gerichtlich prüfen zu lassen.

Wir schlagen daher nochmals vor, dass Sie einem Mietaufhebungsvertrag zum 10.08.2022 zustimmen und uns einen Betrag von wenigstens 1 200 € als Entschädigung für die in den letzten Jahren erduldeten Einschränkungen der Wohnqualität bzw. eine Umzugsbeihilfe in dieser Höhe bezahlen.

Anhang 43
Seite 2

Der Vermieter kam seinen Verpflichtungen trotz Fristsetzung und Ablehnungsandrohung nicht nach. (Brief 08.08.2022) Anhang 1.

Das Verhalten des Angeklagten deutet auf eine endgültige Leistungsverweigerung seinerseits hin. Aus diesem Grund verlangen wir vom Beklagten Schadensersatz wegen Nichterfüllung.

Wir sind skeptisch gegenüber den Zusatzkostenzetteln und bitten Sie daher um eine Terminvereinbarung, damit wir die Originalrechnungen auf Richtigkeit überprüfen können. Und wenn wir es nicht sehen können, ist das ein Beweis für seine Unglaubwürdigkeit, und dann werden wir weitere rechtliche Schritte einleiten.

Seite 3 Anhang 1

Wir bitten Sie ein letztes Mal, Ihren Verpflichtungen nachzukommen und unsere Forderungen zu begleichen, und wir verweisen auf unsere wiederholten Mahnungen. Wir stellen fest, dass die in der Abmahnung vom 12.12.2020 und dem Schreiben vom 02.12.2021 beschriebenen Mängel auch nach mehrmaliger Abmahnung noch nicht behoben wurden und kein Betrag auf unser Konto überwiesen wurde. Wir verlängern die Frist letztmalig bis Ende Freitag 12.08.2022. Bis dahin wird die Pflichtverletzung adressiert, ansonsten sind weitere rechtliche Schritte in Betracht zu ziehen, wie z. B. Kommen Sie unserer Abmahnung und unseren Aufforderungen nicht nach, geraten Sie in Verzug, der weitere rechtliche Konsequenzen nach sich zieht. Und dann schulden Sie uns den oben genannten Betrag mit 5 % Zinsen.

Anhang 1
Seite 3

Mit Freundlichen Grüßen

Salma Al Shofe

Basil Hlal