



Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>

Einspruch

6 messages

Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>

Thu, Nov 30, 2023 at 1:15 AM

To: Christoph Dammer <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>

Sehr geehrter Herr Dammer,

leider habe ich die Endabrechnung und Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2022 überprüft. Ich habe einige Fehler und falsche Informationen entdeckt

Sachliche Widerspruchsgründe:

1)

Es besteht der Versuch, den Nebenkostenbescheid zu manipulieren und wider besseres Wissen bewusst zu verfälschen.

Sie haben den Betrag übersehen, den wir von der Miete zurückbekommen haben, weil Sie die Nebenkostenanzeige für das Jahr 2019 manipuliert haben.

Sie wurden mündlich auf die Fehler im Nebenkostenbescheid hingewiesen.

Dann schriftlich (Schreiben vom 12.12.2020).

Dann von der Anwältin (Schreiben vom 10.12.2021).

Und auch vor Gericht Kehl (4 C 371/ 22).

Und auch in Klage (4C 267/23).

Trotz alledem geben Sie Ihren Fehler nicht zu und bestehen darauf, der Rückforderung der Mietminderungen in Höhe von 722 €, und das nennt Sie Unterzahlung.

Aus diesem Grund widersprechen wir die Endabrechnung und Nebenkostenabrechnung.

Und wir bitten Sie gemäß § 556 und § 241 BGB, den Nebenkostenabrechnung und Endabrechnung zu berichtigen und zu anderen.

Wir sind zu einer umfassenden Zusammenarbeit bereit, um dieses Problem einvernehmlich und effektiv zu lösen.

Bitte korrigieren Sie die entdeckten Fehler innerhalb von 30 Tagen. Wenn Sie die Korrektur ignorieren oder sich weigern, diese zu korrigieren, gilt die Weigerung als Lüge und könnte zu einem Betrugsversuch führen. Dann müssen wir weitere rechtliche Maßnahmen ergreifen.

2)

Angesichts dessen, was wir oben erwähnt haben. Wir haben Zweifel an der Richtigkeit des Betrags, es scheint ungewöhnlich hoch zu sein.

Eine Nebenkostenabrechnung ohne Belege ist unwirksam.

Wir sind berechtigt, von unserem Recht Gebrauch zu machen, Quittungen zu prüfen, dieses richtet sich nach § 259 BGB.

Aus diesem Grund bitten wir Sie um die Vorlage von Belegen, damit wir nachvollziehen können, ob Ihnen diese Kosten tatsächlich entstanden sind und um sicherzustellen, dass sie rechtmäßig entstanden sind.

Wir bitten Sie, innerhalb von 30 Tagen einen Termin zu vereinbaren, um die Belege bei uns abzugeben und zu prüfen.

Gemäß § 273 BGB. Wir werden uns weigern, Ihnen den Service zu bieten, den Sie verdienen. Solange die uns geschuldete Leistung nicht erbracht wird.

Mit freundlichen Grüßen

Basel Hlal

Dammer, Christoph <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>
To: Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>

Sat, Dec 2, 2023 at 9:29 AM

Herr Hlal,

Ihren Einspruch weise ich zurück. Die Ausführung zu 1) betreffen nicht die Nebenkostenabrechnung an sich sondern sind Ihre üblichen Ausschweifungen zu Betrug und Fälschung. Ihnen sollte spätestens nach der Antwort des Gerichts auf Ihre letzte Klage am AG Kehl AZ 4C 267/23 klar sein, dass Sie mit Ihren bisherigen Vorbringungen in dieser Form nicht durchdringen.

Sie sind nicht berechtigt die in der Klage am AG Kehl AZ 4C 267/23 geforderten Beträge aufzurechnen und von den Nachzahlungen der Nebenkostenabrechnung abzuziehen. Dies ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass sie für diese Forderungen kein vollstreckbares Urteil besitzen, andererseits aus §6 des Mietvertrag in dem ausdrücklich festgelegt wird, dass Aufrechnung nur dann möglich ist, wenn die Forderungen unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Beides ist nicht der Fall.

Was die Ausführungen zu 2) betrifft bin ich nicht verpflichtet Ihnen Belege an Ihren jetzigen Wohnort zu bringen oder Kopien anzufertigen. Wie in der Abrechnung vom 01.11.2023 bereits dargelegt können Sie die Belege gerne prüfen. Dazu können sie nach vorheriger Ankündigung der Uhrzeit am Freitag, den 08.12.2023 nachmittags oder Samstag, den 09.12.2023 in meinem Büro Grimmelshausenstraße 13 Einsicht nehmen. Für Gegenvorschläge bin ich offen für den Fall, dass es Ihnen nicht möglich ist Termine an diesen Tagen wahrzunehmen.

Sollten sie eine Kopie der Belege wünschen, fertige ich Ihnen diese gerne gegen eine Gebühr von 0,15 EUR je Seite aus.

Auf folgende Rechnungen wird in der Abrechnung Bezug genommen

Strom für Wärmepumpe 12 Seiten

Zählermiete und Ableseservice 1 Seite

Wasser und Abwasser 2 Seiten

Grundsteuerbescheid 3 Seiten

Müllgebühren 2 Seiten

Allgemeinstrom 9 Seiten

Für die Ausfertigung der, überweisen Sie bitte den Betrag von 29 Seiten * 0,15 EUR je Seite, zuzüglich Porto für ein Einschreiben in Höhe von 3,65 EUR, in Summe 8,00 EUR mit dem Betreff „Kopien Nebenkostenabrechnung“ auf das bekannte Konto.

Falls Ihnen meine Antwort auf Ihre Klage am AG Kehl AZ 4C 267/23 noch nicht zugegangen sein sollte, weise ich darauf hin, dass ich für den jetzt eingetretenen Fall bereits die Begleichung der Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung im Rahmen einer Gegenklage beantragt habe.

Christoph Dammer

Grimmelshausenstraße 13

77694 Kehl

From: Basel Hlal <basilhlal@gmail.com>
Sent: Donnerstag, 30. November 2023 01:16
To: Dammer, Christoph <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>
Subject: Einspruch

This email originated outside LyondellBasell. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender.

[Quoted text hidden]

Information contained in this email is subject to the Disclaimer and Privacy Notice found by clicking on the following link: http://www.lyb.com/en/about-us/disclaimer

Basel Hlal <basilhlal@gmail.com>
To: "Dammer, Christoph" <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>

Sun, Dec 3, 2023 at 9:23 PM

Sehr geehrter Herr Dammer,

wir widersprechen dem, was Sie in der vorherigen E-Mail vom 02.12.23 dargelegt haben.

Bei der Übergabe der Wohnung habe ich die Wasser- und Stromzählerstände fotografiert. Auf Bild 1 sind Werte zu sehen, die mit den Zählerablesungen übereinstimmen. Das bedeutet, dass Sie die Zählerstände zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe kennen.

Heizkostenverteilung Abrechnungsperiode 01.01.2022 bis 31.12.2022

Grundpreis Heizstrom	291,00 € 9%	Heiznebenkosten für Heizung und Warmwasser
Heizstrom Arbeitspreis (10.094 kWh zu 24,92 cts/kWh)	2.515,73 € 81%	Brennstoffkosten für Heizung und Warmwasser
Wartung	0,00 € 0%	Heiznebenkosten für Heizung und Warmwasser
Summe Heizanlage	2.806,74 €	
Summe Liegenschaft	3.123,40 €	Zusatzkosten für Heizung

Kosten Warmwasser	1.152,24 €	6.302 MWh Wärmemenge für Warmwasser (53,8 kWh um 1 m³ Wasser von 10°C auf 65°C zu erwärmen)
Kosten Heizung	1.971,16 €	9.049 MWh Wärmemenge für Heizung
	3.123,40 €	15.351 MWh Wärmemenge gesamt

	Gesamt	EG	OG	DG	Hlal
Wärmwasserkosten	1.152,24 €				
30% Grundkosten nach beheizter Wohnfläche	211 m²	73 m²	73 m²	65 m²	62,12 €
70% Verbrauchskosten	98,777 m³	57,770 m³	22,341 m³	18,666 m³	152,42 €
		591,32 €	302,02 €		214,54 €
Heizkosten	1.971,16 €				
30% Grundkosten nach beheizter Wohnfläche	211 m²	73 m²	73 m²	65 m²	108,89 €
70% Verbrauchskosten	9,05 MWh	1,379,81 €	3,71 MWh	1,35 MWh	205,09 €
		769,69 €	814,21 €		313,78 €
Endsumme	3.123,40 €	1.361,00 €	1.116,23 €	646,16 €	528,32 €

Aber auf Bild 2 zeigt die Zahl 65.243 Kubikmeter einen nicht übereinstimmenden Wert zu den Zählerablesungen. Selbst wenn wir 65.243 Kubikmeter akzeptieren, beträgt der Preis bei proportionalem Verhältnis 212,49 Euro , nicht 348,09 Euro.

Umlage Abrechnungsperiode 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Erdgeschoß	Obergeschoß	Dachgeschoß	Hlal
Umzulegen nach Wohnfläche	239 m²	82 m²	84 m²	73 m²
	2.182,59 €	748,84 €	767,10 €	666,65 €
Verbrauch Strom gemäß Zählerständen	4.642 kWh	2.195 kWh	2.447 kWh	0 kWh
	1.205,86 €	570,16 €	635,70 €	0,00 €
Verbrauch Wasser gemäß Zählerständen	291,083 m³	129,450 m³	54,755 m³	106,878 m³
	948,03 €	421,61 €	178,33 €	348,09 €
Verbrauch Heizung gemäß Abrechnung	100%	39,5%	32,7%	27,8%
	3.123,40 €	1.235,12 €	1.019,80 €	868,48 €
Gesamt	100%	40%	35%	25%
	7.459,88 €	2.975,72 €	2.800,94 €	1.883,22 €
monatlich	621,66 €	247,98 €	216,74 €	156,93 €
Vorauszahlungen				323,00 €
Nachzahlungen / Erstattungen				942,29 €

Es gibt auch zwei Fehler innerhalb des im Bild gezeichneten Quadrats. In der Nebenkostenabrechnung gibt es mehr als fünf ähnliche Fehler.

Aufgrund all dieser Fehler gibt es einen starken Zweifel an weiteren Fehlern, für die Sie als Verantwortlicher verantwortlich sind. Daher bitten wir Sie:

ich und meine Frau arbeiten, wir haben keine Zeit zum Büro zu gehen.

Senden Sie eine Kopie der Belege auf Ihre Kosten gemäß § 280 BGB und § 823 BGB.

Korrigieren Sie die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 und § 241 BGB innerhalb von 30 Tagen.

Wenn Sie die Korrektur der Fehler ablehnen oder ignorieren, werden wir weitere rechtliche Schritte einleiten.

Mit freundlichen Grüßen,

Basel Hlal

[Quoted text hidden]

Dammer, Christoph <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>

Mon, Dec 4, 2023 at 6:57 AM

To: Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>

Herr Hlal,

Ich stimme zu, dass in dem von Ihnen dargelegten roten Rechteck ein Formelfehler in Excel existiert. Ich reduziere hiermit die Forderung um 348,09 EUR – 212,49 EUR = 135,60 EUR.

Somit reduziert ich ihre Schuld auf 806,69 EUR. Sollten Sie weitere echte Fehler finden, so erwähnen sie diese explizit, eine allgemeine Aussage von 5 ähnlichen Fehlern dringt nicht durch.

Was meine angebliche Pflicht zur kostenfreien Zusendung von Belegkopien betrifft verweise ich auf das Urteil des BGH vom 08.03.2006, Aktenzeichen VIII ZR 78/05. Dort steht: „Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.“

Christoph Dammer

Grimmelshausenstraße 13

77694 Kehl

From: Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>

Sent: Sonntag, 3. Dezember 2023 21:24

To: Dammer, Christoph <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>

Subject: Re: Einspruch

This email originated outside LyondellBasell. Do not click on links or open attachments unless you recognize the sender.

Sehr geehrter Herr Dammer,

wir widersprechen dem, was Sie in der vorherigen E-Mail vom 02.12.23 dargelegt haben.

Bei der Übergabe der Wohnung habe ich die Wasser- und Stromzählerstände fotografiert. Auf Bild 1 sind Werte zu sehen, die mit den Zählerablesungen übereinstimmen. Das bedeutet, dass Sie die Zählerstände zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe kennen.

Heizkostenverteilung Abrechnungsperiode 01.01.2022 bis 31.12.2022

Grundpreis Heizstrom	291,00 € 9%	Heiznebenkosten für Heizung und Warmwasser
Heizstrom Arbeitspreis (10,094 kWh zu 24,92 cts/kWh)	2.515,73 € 81%	Brennstoffkosten für Heizung und Warmwasser
Wartung	0,00 € 0%	Heiznebenkosten für Heizung und Warmwasser
Summe Heizanlage	2.806,74 €	
Zählermiete und Ableseservice	316,66 € 10%	Zusatzkosten für Heizung
Summe Liegenschaft	3.123,40 €	
Kosten Warmwasser	1.152,24 €	6,302 MWh Wärmemenge für Warmwasser (63,6 kWh um 1 m³ Wasser von 10°C auf 65°C zu erwärmen)
Kosten Heizung	1.971,16 €	9,049 MWh Wärmemenge für Heizung
	3.123,40 €	15,351 MWh Wärmemenge gesamt

	Gesamt	EG	OG	DG	Hlal
Warmwasserkosten	1.152,24 €				
30% Grundkosten nach beheizter Wohnfläche	211 m² 345,67 €	73 m² 119,59 €	73 m² 119,59 €	65 m² 106,49 €	62,12 €
70% Verbrauchskosten	98,777 m³ 806,57 €	27,779 m³ 471,72 €	22,341 m³ 182,43 €	18,659 m³ 152,42 €	152,42 €
		591,52 €	302,02 €	238,90 €	214,54 €
Heizkosten	1.971,16 €				
30% Grundkosten nach beheizter Wohnfläche	211 m² 591,35 €	73 m² 204,59 €	73 m² 204,59 €	65 m² 182,17 €	108,69 €
70% Verbrauchskosten	9,05 MWh 1.379,81 €	3,71 MWh 565,10 €	4,00 MWh 609,62 €	1,35 MWh 205,09 €	205,09 €
		769,69 €	814,21 €	387,26 €	313,78 €
Endsumme	3.123,40 €	1.361,00 €	1.116,23 €	646,16 €	528,32 €

Aber auf Bild 2 zeigt die Zahl 65.243 Kubikmeter einen nicht übereinstimmenden Wert zu den Zählerablesungen. Selbst wenn wir 65.243 Kubikmeter akzeptieren, beträgt der Preis bei proportionalem Verhältnis 212,49 Euro , nicht 348,09 Euro.

Umlage Abrechnungsperiode 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Erdgeschoß	Obergeschoß	Dachgeschoß	Hlal
Umzulegen nach Wohnfläche	239 m² 2.182,59 €	82 m² 748,84 €	84 m² 767,10 €	73 m² 666,65 €
				388,88 €
Verbrauch Strom gemäß Zählerständen	4.642 kWh 1.205,86 €	2.195 kWh 570,16 €	2.447 kWh 635,70 €	0 kWh 0,00 €
Verbrauch Wasser gemäß Zählerständen	291,083 m³ 948,03 €	129,450 m³ 421,61 €	54,755 m³ 178,33 €	106,878 m³ 348,09 €
Verbrauch Heizung gemäß Abrechnung	100% 3.123,40 €	39,5% 1.235,12 €	32,7% 1.019,80 €	27,8% 868,48 €
				16,9% 528,32 €
Gesamt	100% 7.459,88 €	40% 2.975,72 €	35% 2.600,94 €	25% 1.883,22 €
monatlich	621,66 €	247,98 €	216,74 €	156,93 €

Vorauszahlungen 323,00 €
Nachzahlungen / Erstattungen 942,29 €

[Quoted text hidden]

Basel Hlal

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]

Basel Hlal <basilhilal@gmail.com>
To: "Dammer, Christoph" <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>

Tue, Dec 5, 2023 at 8:06 PM

Herr Dammer,

In Bezug auf den Versand von Kopien der Dokumente: Wir widersprechen und wiederholen.

Ich bitte um Korrektur der festgestellten Fehler in der Nebenkostenabrechnung 2022 innerhalb von 30 Tagen.

Wenn Sie dies verweigern oder ignorieren, werden wir weitere rechtliche Schritte einleiten.

Basel Hlal

[Quoted text hidden]

3 attachments



WhatsApp Image 2023-11-30 at 00.39.55.jpeg
112K



WhatsApp Image 2023-11-30 at 00.39.43.jpeg
50K



Nebenkostenabrechnung 2022 - Friedhofstrasse 63 DG-3.pdf
1206K

Dammer, Christoph <Christoph.Dammer@lyondellbasell.com>
To: Basil Hlal <basilhlal@gmail.com>

Wed, Dec 6, 2023 at 6:31 AM

Herr Hlal,

in diesem Land wird Recht durch demokratisch erarbeitete, schriftliche Gesetze bestimmt, die von unabhängigen Gerichten ausgelegt und angewendet werden. Wenn Sie meinen die Urteile des BGH in Karlsruhe als oberstem Gericht dieses Landes in Zivilverfahren gelten für Sie nicht, dürfen Sie gerne rechtliche Schritte einleiten und sich ein persönlich gegen Sie vollstreckbares Urteil vom AG Kehl ausfertigen lassen. Sie haben keinen Anspruch auf Überlassung von Kopien der Rechnungen, weder kostenlos noch gegen Erstattung der Gebühren. Wegen Ihrer ermüdenden Ignoranz und Penetranz in dieser Sache, ziehe ich hiermit mein Angebot zur Ausfertigung von Kopien gegen Erstattung der Kosten zurück. Mein Angebot zur Einsicht der Unterlagen in meinem Büro besteht aufgrund der Rechtslage selbstverständlich weiter. Es gelten weiterhin die unterbreiteten Terminvorschläge. Ebenso steht es Ihnen weiterhin frei andere Terminvorschläge zu machen.

Was den einen Fehler in der Abrechnung betrifft, habe ich diesen bereits in meinem letzten Schreiben korrigiert. Sollten Sie weitere Fehler gefunden haben, sind Sie angehalten diese explizit zu benennen. Eine allgemeine Aussage von „festgestellten Fehlern“ verfängt nicht. Ihre unkonkreten Anschuldigungen und Ausführungen wurden im letzten Schriftsatz bereits vom Gericht gerügt und Sie wurden aufgefordert geordnete und konkrete Anträge zu stellen. Diesen Ausführungen kann ich mich auch hier nur anschließen.

Dr.Christoph Dammer

Grimmelshausentraße 13

[Quoted text hidden]

[Quoted text hidden]