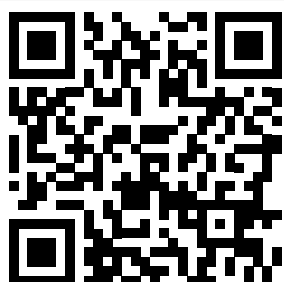


weltweite CO₂-Emissionen 2018 (Schaubild). Quelle: globalcarbonatlas.org



Impressum

Betriebskosten aktuell /
alles rund um die
Wohnkosten

Herausgeber:

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen

Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß
VNW Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
Tel.: 0385 / 48937503
E-Mail: hitpass@vnw.de

Kommentar

[von Andreas Breitner: Miete und Betriebskosten in Zeiten von Corona](#)

Seite 2

CO₂-Bepreisung

[Wohnkostenerhöhung durch CO₂-Bepreisung? Grundlagen, Konzepte, Bedeutung für Mieter und Vermieter - von Professor Dr. Dieter Rebitzer](#)

Seite 3

Kontaktsperr-Regelungen

[Wohnungsbesichtigungen in Zeiten von Corona - Handlungsempfehlung für Mieter und Vermieter. Von RAin Karen Wolbers](#)

Seite 10

Treibhausgas-Emissionen

[Treibhausgasemissionen mit der Geislinger Konvention vergleichen](#)

Seite 14

Energieversorgung

[Strompreise steigen weiter - jetzt erhöhen auch die großen Versorger](#)

Seite 17

Das interessante Urteil

[Hausmeister und die gezahlte Notdienstpauschale](#)

Seite 19

Energieverbrauch

[CO₂-Reduktion ist möglich, wenn wir Energie einsetzen, die kein Kohlenstoffdioxid emittiert, meint Energie-Experte Stefan Strenge](#)

Seite 21

Heizen

[Verbrauch stagniert auf hohem Niveau, Preise steigen in 2020](#)

Seite 23

Messtechnik

[Smart Meter Roll out läuft seit 17. Februar 2020](#)

Seite 24

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner Miete und Betriebskosten in Zeiten von Corona



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser,

die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat den Landesregierungen von Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg einen „**Pakt für das sichere Wohnen**“ vorgeschlagen.

Die Wohnung ist in der Krise oftmals der letzte Zufluchtsort für die Menschen. Die eigenen vier Wände sind am Ende der einzige Ort, in dem sie mit ihrer Familie zusammenkommen können, wenn sie in der Öffentlichkeit ihre sozialen Kontakte einschränken sollen.

Jetzt geht es darum, den Menschen die Sorge zu nehmen, dass dieser Ort gefährdet ist und sie ihn gar verlieren könnten. **Wir suchen den Dialog über das sichere Wohnen und dessen Absicherung. Basis könnte ein gemeinsamer Fond ‚Sicheres Wohnen‘ sein.**

Die Politik ist gefordert, beim Nachdenken über eine finanzielle Unterstützung der Wirtschaft, die Wohnungslage der betroffenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stärker in den Blick zu nehmen. **Wenn zu der Angst um das Einkommen und den Arbeitsplatz die Angst um die Wohnung kommt, werden wir schwere gesellschaftliche Erschütterungen erfahren.**

Wer jetzt pauschal den Verzicht auf Miet- und Betriebskostenzahlungen fordert, handelt populistisch und gefährdet die wirtschaftliche Substanz dieser Unternehmen. Damit schwächt man lediglich deren Möglichkeiten, für die Mieterinnen und Mieter aktiv zu sein, auf wirtschaftliche Probleme Einzelner angemessen und zielgerichtet einzugehen und ihnen ein sicheres Zuhause zu garantieren.

Die VNW-Verbandsunternehmen werden sensibel reagieren, sollten Mieterinnen und Mieter auf Grund der Corona-Pandemie wirtschaftliche Probleme bekommen, ihre Miete oder Betriebskosten zu bezahlen. **Wir sind der Verband der Vermieter mit Werten. Zu diesen gehören Solidarität und Gemein-sinn.**

Dafür hat es allerdings nicht der Corona-Krise bedurft. Das wird in VNW-Unternehmen gelebt und gehört zu unserer DNA. Menschen werden mit ihren Problemen nicht allein gelassen, sondern ihnen wird geholfen.

Staatliche Hilfe ist jetzt notwendig, um rasche und einfache Lösungen für die Menschen zu entwickeln, die in finanzielle Not geraten. Besorgte Mieterinnen und Mieter wiederum sollten frühzeitig ihr Wohnungsunternehmen oder ihre Wohnungsgenossenschaft ansprechen, wenn ihnen auf Grund der Pandemie das Einkommen verloren geht.

Dann wird es möglich, nach einer Lösung zu suchen, die allen Beteiligten hilft. Die Wohnung ist für viele Menschen der wichtigste Ort. Diese Gewissheit und Sicherheit dürfen nicht erschüttert werden. In diesem Sinne! Bleiben Sie gesund!

Andreas Breitner

CO₂-Bepreisung

Wohnkostenerhöhung durch CO₂-Bepreisung? Grundlagen, Konzepte, Bedeutung für Mieter und Vermieter - von Professor Dr. Dieter Rebitzer

Der Klimawandel hat längst die Wohnungswirtschaft erreicht. Seit Jahren werden von der Politik die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz immer weiter verschärft, was wesentlich zu höheren Baukosten und Mieten beigetragen hat. Und die Wohnungswirtschaft investiert jedes Jahr enorme Summen in energiesparende Neubauten und Entwicklungen im Bestand, was die Emissionen der Wohngebäude bereits deutlich verringert hat.



Mit dem Klimapaket der Bundesregierung soll ab 2021 nun erstmals eine direkte Besteuerung von CO₂ im Gebäudesektor eingeführt werden. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Beitrag versucht die grundlegende Thematik CO₂, Treibhauseffekt und Emissionen ein wenig zu beleuchten und die möglichen Auswirkungen des Klimapakets für Mieter und Vermieter aufzuzeigen.

CO₂ ist die chemische Abkürzung für Kohlenstoffdioxid (auch Kohlendioxid). Es handelt sich um ein farbloses, nicht brennbares, geruchloses Gas aus Kohlenstoff (C) und Sauerstoff (O). CO₂ ist Bestandteil der Luft, die aus Stickstoff (ca. 78 %), Sauerstoff (ca. 21 %) sowie Argon und anderen Edelgasen (ca. 1 %) besteht. Der Anteil von Kohlendioxid in der Luft wird auf 0,038 % beziffert, davon werden rund 3-4 % vom Menschen verursacht, der Rest (96-97 %) ist natürlichen Ursprungs. Wir sprechen also über sehr, sehr kleine Anteilswerte, die aber nicht wirkungslos bleiben, weil es sich um ein geschlossenes Kreislaufsystem um handelt.

Betrachten wir als nächstes den Treibhauseffekt. Treibhausgase in der Erdatmosphäre gibt es seit Bestehen der Erde. Sie sorgen für den natürlichen Treibhauseffekt und sind für das Klima der Erde verantwortlich. Ohne den Treibhauseffekt gäbe es keine Fauna und Flora. Einfach erklärt, läuft der Prozess wie folgt ab: Die Erdatmosphäre ist transparent für die ankommenden, kurzwelligen Sonnenstrahlen, aber weniger transparent für die langwelligen Wärmestrahlen von der Erde ins Weltall. Folglich bleibt ein Teil der Energie auf der Erdoberfläche zurück und erwärmt diese. Ohne den natürlichen Treibhauseffekt würde die gesamte Energie ungehindert in den Weltraum abstrahlen. Die mittlere Temperatur auf der Erde würde nicht +15 °C, son-

den $-18\text{ }^{\circ}\text{C}$ liegen. Seit Beginn der Industrialisierung kommt ein anthropogener Treibhauseffekt infolge der Freisetzung zusätzlicher Treibhausgase durch den Menschen hinzu, der zum einen durch die Verbrennung fossiler Energieträger und zum anderen durch Landnutzungsänderungen verursacht wird. Dies verstärkt den natürlichen Treibhauseffekt, weil mehr Treibhausgase in der Atmosphäre zu einer Temperaturerhöhung führen und umgekehrt.

Doch die Treibhausgase sind bei weitem nicht die einzige Einflussgröße auf das Klima. Weitere Faktoren sind beispielsweise die Sonnenstrahlung, die Plattentektonik, der Vulkanismus, die Verwitterung, die Albedo oder Schwankungen des Meeresspiegels. All diese Parameter wirken zusammen und beeinflussen das Klima in der einen oder anderen Weise.

Die Sonne und ihre enorme Strahlkraft sind für das Klima von primärer Bedeutung. Doch die Sonnenaktivität ist nicht konstant, sondern verläuft zyklisch (11 Jahre) oder unregelmäßig, was an der Veränderung der Sonnenflecken gemessen werden kann. Die Albedo beschreibt das Rückstrahlvermögen nicht selbst leuchtender Oberflächen. Dunkle Körper absorbieren die Strahlung vollständig und erwärmen sich stark. Helle Körper hingegen reflektieren die Strahlung vollständig und erwärmen sich nicht. Die Albedo der Erdoberfläche liegt im Durchschnitt bei 30 %, bei Eis- und Schneeflächen bis zu 80 %, bei Wald oder bei Meeresoberflächen um die 10 %. Die Albedo verändert sich beispielsweise bei Veränderung der Ozeane, der Eisschilde, der Wüsten, der Vegetationsgebiete, der Wolkenbedeckung oder der Aerosolkonzentration.

Daneben gibt es sehr langsame Kreislaufprozesse. Vulkanismus – heutzutage weniger relevant – bewirkt eine Erwärmung durch die permanente Freisetzung von Kohlendioxid durch vulkanische Ausgasungen. Im Gegenzug bewirken Verwitterungsprozesse eine Abkühlung durch den permanenten Entzug von Kohlendioxid aus der Atmosphäre und Bindung in der Lithosphäre (äußere Erdkruste und obere Erdhülle). Eingelagertes CO_2 kommt erst nach Millionen Jahren über Vulkane in die Atmosphäre. Auch die Plattentektonik gilt als Motor für klimatische Veränderungen in geologischen Zeiträumen. Sie ist verantwortlich für die Entstehung vulkanischer Zonen und Gebirge, Lage und Größe der Kontinente und damit verbundene Wettersysteme beziehungsweise ozeanische Strömungen.

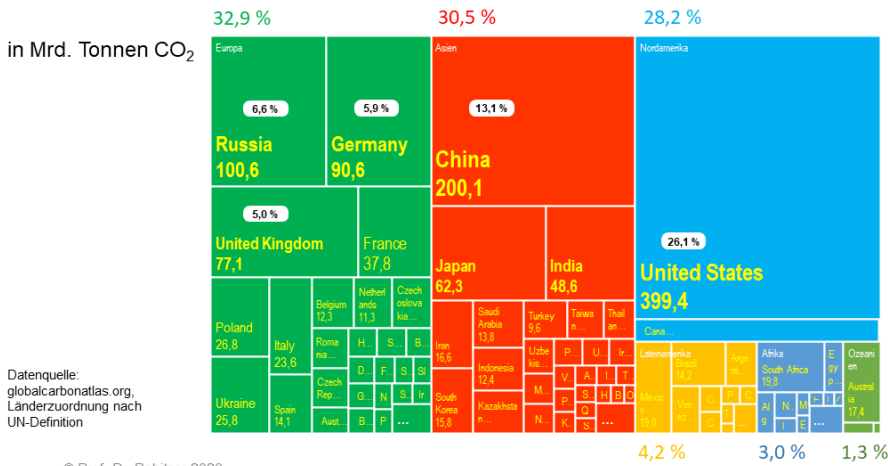
Drei Viertel der Erdoberfläche sind Ozeane und Meere. Deshalb ist die Eustasie, darunter wird die Veränderung des Ozeanvolumens verstanden, von enormer Bedeutung. Dies kann entweder temperaturbedingt durch Bildung oder Abschmelzen von Eis an Gletschern oder Polen geschehen oder durch Veränderungen des Ozeanbeckenvolumens. Die Auswirkungen sind sichtbar. Seit dem 18. Jahrhundert ist der Meeresspiegel um rund 25 Meter gestiegen. Zukünftige Szenarien und mögliche Auswirkungen lassen sich über Simulationen im Internet anschaulich berechnen.

Treibhausgase sind strahlungsbeeinflussende gasförmige Stoffe in der Atmosphäre, die den Antrieb des Treibhauseffekts bilden. Beispiele für Treibhausgase sind Wasserdampf (40-70 %), Kohlenstoffdioxid (20-25 %), Methan oder Ozon. Meist wird eine Kombination von mehreren Treibhausgasen freigesetzt. Beispielsweise wird bei einem Flug nicht nur CO_2 freigesetzt, sondern auch klimawirksamer Wasserdampf und Ozon. Der Wasserdampfgehalt ist zudem von der Lufttemperatur abhängig. Dieser Effekt ist von Gebäuden bekannt, wo ein zu hoher Wassergehalt in der Luft bei zu niedrigen Temperaturen die Schimmelbildung begünstigt.

Wolkenbildung verringert die am Boden ankommende Energiemenge. Gleiches geschieht mit der Abstrahlung der vom Boden kommenden Wärmestrahlung. Tiefe Wolken kühlen die Erde, Wolken hoch am Himmel wirken erwärmend. Ein Mensch erzeugt übrigens bei normalen Umgebungstemperaturen täglich 0,5 kg Wasserdampf durch Verdunstung und 1 kg durch ausgeatmete Luft. Eine Erwärmung der Erde, beispielsweise durch die Wasserdampf-Rückkopplung oder die Abnahme der CO_2 -Speicherung im wärmeren Ozean, erhöht die Konzentration der Treibhausgase in der Atmosphäre. Wasserdampf in Stratosphäre gilt im natürlichen Treibhauseffekt als besonders klimarelevant. In den letzten 40 Jahren hat sich der Wasserdampfgehalt in der Stratosphäre um 75 % erhöht. Verantwortlich hierfür ist zur Hälfte das Methan aus der industriellen Landwirtschaft, welches in großen Höhen zu Kohlendioxid und Wasserdampf oxidiert.

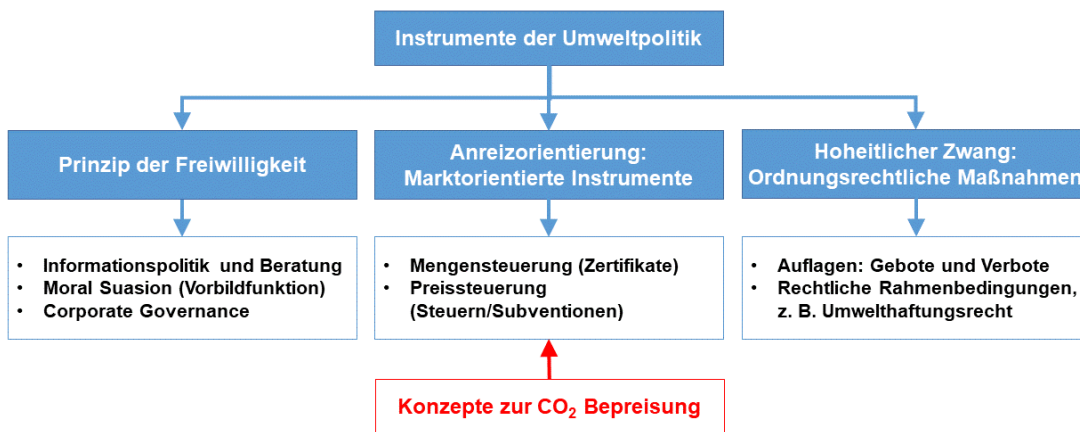
Zu den Treibhausgasen zählen laut Kyoto-Protokoll Kohlendioxid (CO_2 , dient als Referenzwert), Methan (CH_4), Distickstoffoxid bzw. Lachgas (N_2O), teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe (H-FKW/HFC), perfluorierte Kohlenwasserstoffe (FKW/PFC), Schwefelhexafluorid (SF_6) und Stickstofftrifluorid (NF_3) (später hinzugekommen). Unterschiedliche Treibhausgase haben eine unterschiedliche Klimawirksamkeit. **Im Sprachgebrauch werden Treibhausgase vereinfachend – was für Laien sinnvoll erscheint – als CO_2 oder CO_2 -Emissionen bezeichnet, meistens sind damit jedoch CO_2 -Äquivalente gemeint.** Hierzu erfolgt eine

Kumulierte CO₂-Emissionen seit 1750



Instrumente der CO₂-Politik

Die Instrumente der CO₂-Politik lassen sich in drei Kategorien systematisieren. Das niederschwellige Prinzip der Freiwilligkeit hat sich in der Praxis nicht bewährt. Umgekehrt erscheint hoheitlicher Zwang durch ordnungsrechtliche Eingriffe, etwa Auflagen, Gebote oder Verbote, nicht zielführend. Deshalb setzt die Politik zurecht auf anreizorientierte Instrumente, um Investitionen in emissionsarme und zukunftsfähige Technologien, Infrastrukturen und Prozesse unter dem Grundsatz der Technologieoffenheit und unter Beachtung von Wirtschaftlichkeitsaspekten (niedrigste CO₂-Vermeidungskosten) zu lenken. Durch eine aufkommensneutrale Ausgestaltung und Härtefallregelungen kann eine Sozialverträglichkeit für besonders betroffene Haushalte und Unternehmen gewährleistet werden. Probleme und Diskussionen ergeben sich hinsichtlich der richtigen Dosierung der Instrumente.



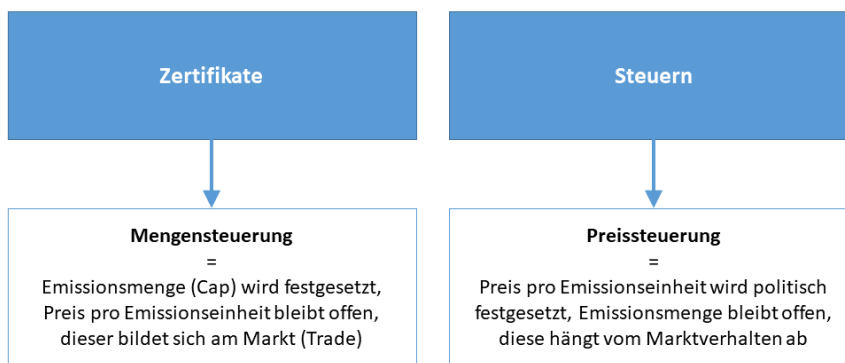
Als Konzepte zur CO₂-Bepreisung bieten sich wahlweise eine Mengensteuerung (Zertifikate) oder eine Preissteuerung (Steuern/Subventionen) an. Bei der Mengensteuerung wird die Emissionsmenge (Cap) politisch festgesetzt, der Preis pro Emissionseinheit bleibt offen, dieser bildet sich am Markt (Trade). Bei einer Preissteuerung wird der Preis pro Emissionseinheit politisch festgesetzt, die Emissionsmenge bleibt offen, diese bildet am Markt (Zahlungsbereitschaft).

In der praktischen Umsetzung hat sich die CO₂-Bepreisung als schleppender Prozess erweisen. Erste Initiativen entstanden 1990. Heute, 30 Jahre später, sind weltweit 58 regionale, nationale und subnationale Konzepte installiert, die 20 % der weltweiten CO₂-Emissionen regulieren. 75 % der eingeführten CO₂-Ins-

Instrumente basieren auf Zertifikaten. Zertifikate gelten im Kyoto-Protokoll als marktwirtschaftliches Instrument der Umweltpolitik. Die Zertifikatmenge (Cap) gilt als zentrale und sehr sensible Steuerungsgröße zur Deckelung der Emissionsmenge. Ein Zertifikat berechtigt zum Ausstoß einer bestimmten Schadstoffmenge pro Zeiteinheit. Beispiele sind die Schwefeldioxid-Zertifikate in den USA seit 1990 oder die Kohlendioxid-Zertifikate in der EU seit 2005. Zertifikate sind handelbar (Trade): Unternehmer bzw. Verbraucher können sich zwischen einer Investition in emissionsärmere Technologien oder dem Kauf von Zertifikaten frei entscheiden. Die Funktionsweise ist einfach. Zunächst wird die zulässige Gesamtemissionsmenge festgelegt und die Zertifikate werden aufgeteilt. Dann erfolgt die Erstaussgabe der Zertifikate an die Emittenten wahlweise durch Auktion, Benchmarking oder Grandfathering. Danach kann der Handel unter den Emittenten beginnen. Der Staat ist für Monitoring, Systemoptimierung und Sanktionen zuständig.

Konzepte zur CO₂-Bepreisung

- Marktorientierte Konzepte zur CO₂-Bepreisung (Anreizorientierung):



© Prof. Dr. Rebitzer 2020

Die eigentliche Preisbildung erfolgt durch Angebot und Nachfrage entweder im direkten Austausch, im freien Handel (Trade) oder über eine Börse (z. B. European Energy Exchange). Von Vorteil ist die Art der Entscheidungsfindung, die sich am ökonomischen Prinzip orientiert. Sind die CO₂-Vermeidungskosten höher als der Marktpreis der Zertifikate, dann erfolgt ein Kauf von Zertifikaten. Sind die CO₂-Vermeidungskosten geringer als der Marktpreis der Zertifikate, dann erfolgt ein Verkauf von Zertifikaten. Die Gesamtemissionsmenge ist stets identisch und politisch gedeckelt. Das Einsparziel wird also in jedem Fall erreicht.

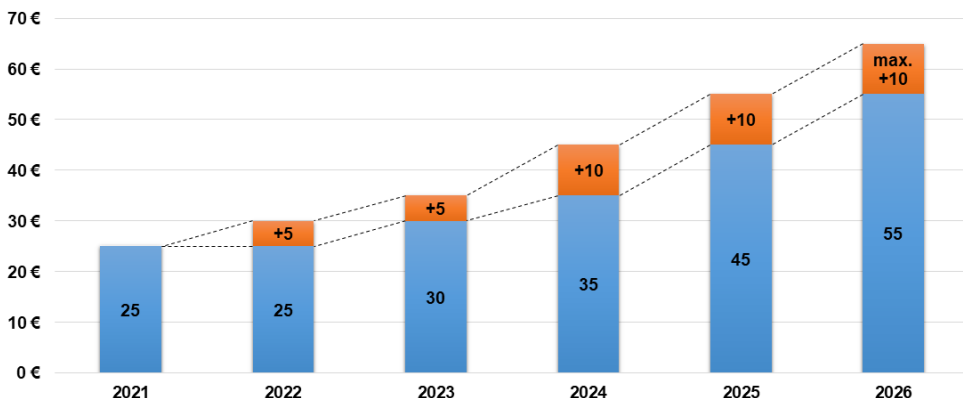
Doch wenden wir uns nun dem Klimapaket der Bundesregierung zu. Seit 2005 existiert ein funktionierender EU-Emissionshandel für Energiewirtschaft und Industrie. Dieses System wird ab 2021 durch eine nationale Steuer auf Verkehr und Gebäude (Wärme) ergänzt. Hierzu wird ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) als Festpreissystem (Abgabe/Steuer) geschaffen.

Unternehmen des Brenn- und Kraftstoffhandels (Heizöl, Flüssiggas, Erdgas, Kohle, Benzin oder Diesel) müssen dann Zertifikate erwerben und werden höchstwahrscheinlich die Kosten an ihre Kunden weitergeben. **Der Preis wird politisch auf 25 Euro in 2021 festgelegt und steigt dann stufenweise auf 55 Euro in 2025 und maximal 65 Euro in 2026 für jede durch Verbrauch verursachte Tonne CO₂.** Mit einher ging eine kontroverse Debatte der politischen Parteien um den richtigen CO₂-Preis.

Der Einstiegspreis liegt unterhalb des Niveaus des EU-ETS, von Frankreich, der skandinavischen Länder und der Schweiz. Er kann als moderater Einstieg bewertet werden, dem eine Verdoppelung innerhalb von vier Jahren folgt. Im Vergleich zu anderen Modellen und Empfehlungen (DIW, BCC/PIK) erscheint das Programm der Bundesregierung allerdings wenig ambitioniert. Auch die Einspareffekte bleiben offen, weil keine Regulierung der Menge stattfindet (Preisvariante) und das Nachfrageverhalten nicht bekannt ist. Die zusätzlich generierten Staatseinnahmen sollen umverteilt werden. Im Gespräch sind Klimaschutzmaßnahmen oder eine Entlastung der Haushalte.

Die Auswirkungen lassen sich am besten an einem Beispiel erklären. Für eine 70-qm-Wohnung mit einem jährlichen Energieverbrauch von 10.000 kWh Gas für Heizung und Warmwasser errechnet sich eine Mehr-

Vorgesehene CO₂-Preisentwicklung 2021-2026



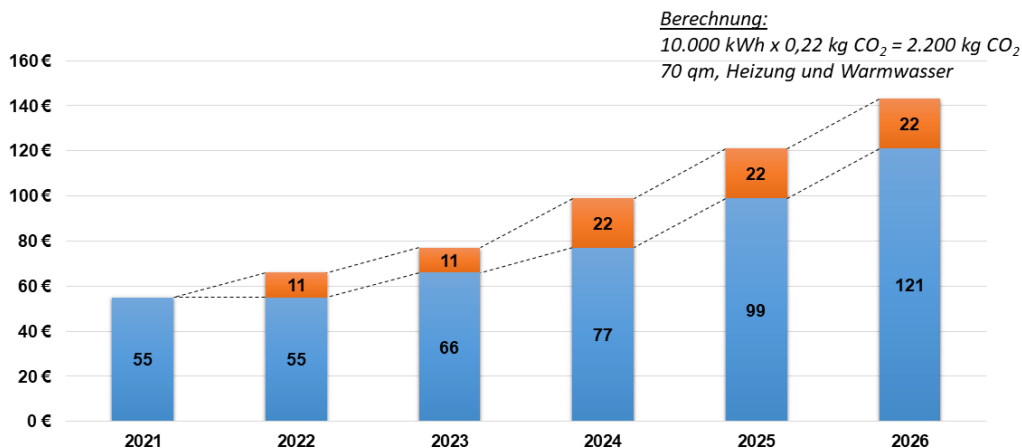
© Prof. Dr. Rebitzer 2020

belastung von 45 Euro im Jahr 2021, die voraussichtlich auf 143 Euro in 2026 ansteigt. Dies sind umgerechnet pro qm Wohnfläche im Monat anfangs 7 Cent, später 17 Cent mehr. Mit den Preisen aus dem DIW-Modell ergäbe sich für 2030 sogar eine Mehrbelastung von 397 Euro jährlich bzw. 0,47 Euro pro qm und Monat. Die tatsächlichen Kosten dürften noch höher ausfallen, weil es zahlreiche indirekte Effekte gibt. Besonders bei niedrigen Mieten ergibt sich eine überdurchschnittlich hohe prozentuale Mehrbelastung, die für Mieterhaushalte mit knappem Budget spürbar sind. Mieter mit geringer Miethöhe sind also stärker betroffen.

Darüberhinaus ist zu berücksichtigen, dass die Haushalte auch in anderen Lebensbereichen **mit einem steigenden CO₂-Preis belegt werden, zum Beispiel beim Auto oder bei Bus- und Flugreisen**. Schließlich verursacht nicht nur Wohnen CO₂. Deshalb abschließend eine grobe Abschätzung der Gesamtsituation für einen **Zwei-Personen-Haushalt, der in etwa der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Deutschland entspricht**. Die Beispielwohnung verursacht jährlich 2,2 t CO₂. Der Pro-Kopf-Verbrauch in Deutschland liegt bei rund 9 t CO₂. Damit werden 15,6 t CO₂ in anderen Lebensbereichen freigesetzt. Bei einem durchschnittlichen CO₂-Preis von 25 Euro pro t CO₂ wird der Zwei-Personen-Haushalt jährlich mit 450 Euro belastet, bei 50 Euro pro t CO₂ sind es 900 Euro und bei 100 Euro pro t CO₂ werden 1.800 Euro für CO₂-Emissionen in Rechnung gestellt.

Insgesamt gesehen, wird das Leben in Zukunft teuer werden. Sofern die Haushaltseinkommen nicht steigen, werden sich die Menschen weniger leisten können als heute.

Mehrkosten Geschosswohnung Erdgas



© Prof. Dr. Rebitzer 2020

Fiskalpolitisch kann die These aufgestellt werden, ob eine CO₂-Bepreisung das vorhandene, ausdifferenzierte Ordnungsrecht im Klimaschutz ersetzen kann. Eine marktadäquate CO₂-Bepreisung mit einem einzigen, zielführenden Instrument würde zusätzliche Gesetze und Normen zum Klimaschutz weitgehend überflüssig machen, die Transparenz erhöhen, Bürokratiekosten senken und die oft geforderte Technologieoffenheit sicherstellen. Folgende Regelungen könnten überdacht werden: Gebäudeenergiegesetz GEG: Energieeinsparungsgesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) der Länder sowie zahlreiche EU-Richtlinien, Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG) sowie Steuern auf Strom, Kraft- und Brennstoffe.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

1. Mieter müssen mit höheren Wohnkosten rechnen. Besonders betroffen sind – wie so oft – Mieter mit geringen und mittleren Einkommen.
2. Vermieter werden wahrscheinlich gezwungen die Mehrkosten teilweise zu übernehmen. Investitionen vor allem in Instandhaltung und Modernisierung werden sinken und damit die Qualität der Bestände verschlechtern.
3. Sozialistisch geprägte Denkstrukturen und Debatten in Teilen der Politik werden gesamtwirtschaftlich effiziente Lösungen auch weiterhin verhindern, vergleiche Mietendeckel bei Nettomieten oder Diskussionen zur Umlagefähigkeit einzelner Kostenpositionen bei Mietnebenkosten.
4. Risiken für Mieter und Vermieter werden steigen. Eine Ausweitung der CO₂-Bepreisung ist mittelfristig zu erwarten, hinzu kommen Schwankungen bei den weltmarktgetriebenen Energiepreisen, der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung, administrative und technische Mehrkosten und die eine oder andere ordnungsrechtliche Nachjustierung.
5. Alles in allem wird das nationale Klimaschutzpaket seine Ziele wahrscheinlich verfehlen. CO₂-Emissionen können nur im Konsens auf internationaler Ebene mit konkreten Handlungen (nicht Absichtserklärungen) und Obergrenzen verringert werden, sonst werden die hierzulande teuer erkauften Einsparungen global verpuffen.

Prof. Dr. Dieter Rebitzer

Dr. Dieter Rebitzer ist Professor an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU)
E-Mail:
Dieter.Rebitzer@hfwu.de

Kontaktsperre-Regelungen

Wohnungsbesichtigungen in Zeiten von Corona – Was müssen Mieter und Vermieter tun, wenn ...? Handlungsempfehlung von RAin Karen Wolbers

Die Länder haben durch diverse Allgemeinverfügungen Regelungen erlassen mit denen für den öffentlichen Raum Kontaktsperren und die Schließung von Gaststätten und Läden verbunden sind, soweit sie nicht der Versorgung der Bürger dienen. Die Umsätze und Aufträge des Lieblingsrestaurants, des Blumenladen um die Ecke oder der Einzelhändler bewegen sich dadurch gen null. Die Beachtung der Kontaktsperre-Regelungen haben aber auch Auswirkungen auf Wohnungsbesichtigungen – und Übergeben oder Eigentümerversammlungen zu denen regelmäßig mehr als zwei Eigentümer zusammenkommen.



Karen Wolbers ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB.

Ferner fragen sich Gewerberaummieter ob Sie verpflichtet sind weiterhin die Miete zu bezahlen, wenn sie ihr Gewerbe gar nicht ausüben können. Mit diesem Artikel soll daher ein kurzer Überblick über die anstehenden rechtlichen Probleme mit zu gegebener Zeit vorsichtigen Lösungsansätzen gegeben werden.

Kontaktsperre-Regelungen

- Personen müssen an öffentlichen Orten grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,5 m zueinander einhalten, es sei denn, dass die örtlichen oder räumlichen Verhältnisse dies nicht zulassen oder dass etwas anderes gestattet ist.

- Der Aufenthalt für Personen im öffentlichen Raum ist nur alleine sowie in Begleitung der Personen gestattet, die in derselben Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) leben, oder in Begleitung einer weiteren Person, die nicht in derselben Wohnung lebt. Für diese Person gilt das Abstandsgebot nicht.
- Hiervon abweichende Ansammlungen von Menschen an öffentlichen Orten, sind untersagt, soweit es nachstehend nicht gesondert gestattet ist.
- Abweichend davon sind Ansammlungen von Personen an öffentlichen Orten unter anderem zulässig: Für die Berufsausübung, im Sinne des Art. 12 Abs. 1 GG, soweit diese nicht gesondert eingeschränkt ist
- Die Kontaktsperre-Regelungen gelten zunächst bis einschließlich 05.04.2020.

Wohnungsbesichtigungen

Idealerweise sollten daher max. 2 Personen an der Besichtigung teilnehmen. Dennoch stellt sich die Frage, ob ein Mieter aktuell eine Wohnungsbesichtigung dulden muss. Hierbei kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Es kommt darauf an, ob die Besichtigung im konkreten Fall für den Mieter zumutbar ist. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn

- Der Mieter unter staatlicher Quarantäne steht oder
- Der Vermieter/ Verwalter/ Besichtigende Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder
- Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte

Der Mieter wird auch nicht dulden müssen, dass mehr Personen als zwingend notwendig an der Besichtigung teilnehmen, also beispielsweise in Bezug auf eine bevorstehende Wohnungsübergabe nur eine Person, bei Instandsetzungsmaßnahmen in der Regel max. 2 Personen und bei Besichtigungen wegen Verkaufs der Wohnung oder Nachfolgevermietung in der Regel zwei Personen. Nach Möglichkeit sollten Handschuhe und Mundschutz getragen werden, soweit vorhanden. Dem Mieter sollte schriftlich bzw. in Textform bestätigt werden, dass der Vermieter/ Verwalter/ Besichtigende keine Krankheitssymptome aufweist oder in den letzten zwei Wochen in einem Risikogebiet gewesen ist oder Kontakt mit einer positiv getesteten Person hatte. Sollte der Mieter die Besichtigung dennoch nicht dulden, besteht nur die Möglichkeit, Duldungsklage auf Zutritt zu erheben. Hier wird der Vermieter aufgrund der derzeitigen Situation - auch bei den Gerichten werden derzeit nur die dringendsten Fälle verhandelt- Geduld und Zeit aufbringen müssen. Von daher ist der Vermieter/ Verwalter realistischere Weise von der Zustimmung des Mieters abhängig und sollte den nachvollziehbaren Bedenken und gegebenenfalls geforderten Auflagen des Mieters Rechnung tragen

Vorübergehende Lösung für Gewerberaummieter

Für Gewerbemieter gilt seit dem 25.3. 2020 das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht. Danach steht gemäß Art. 5 § 2 Mietern von Wohn - und Gewerbeimmobilien ein Leistungsverweigerungsrecht an den Mietzahlungen für den Zeitraum 1. April bis zum 30.06.2020 zu. In diesem Zeitraum sind Kündigungsrechte der Vermieter bezogen auf Zahlungsausfälle in diesem Zeitraum ausgeschlossen. Der Zahlungsanspruch des Vermieters bleibt aber bestehen und wird mit dieser Regelung nur gestundet. Es handelt sich also um eine nur zeitlich befristete Kündigungsbeschränkung. Die Parteien können auch über diesen Zeitpunkt hinaus Stundungsvereinbarungen oder freiwillige Mietnachlässe regeln, die möglichst nur kurzfristig und laufend der aktuellen Krisenlage angepasst werden sollten. Bei den Vereinbarungen ist bei befristeten Verträgen unbedingt die gesetzliche Schriftform gemäß §§ 126, 550 BGB zu einzuhalten.

Als Voraussetzung für das Leistungsverweigerungsrecht muss der Mieter glaubhaft machen, dass ein Zusammenhang zwischen dem Zahlungsausfall und der COVID- 19 - Pandemie besteht. Eine gesetzliche Vermutung besteht dafür nicht. Zur Glaubhaftmachung kann der Mieter entsprechende Nachweise, eine Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel vorlegen. Geeignete Mittel können z.B. der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstaussfall sein.

Mietminderung?

Die Forderung nach einer Mietminderung dürfte nicht erfolgversprechend sein. Der BGH hat mit Urteil vom 13.07.2011 XII ZR 189 / 09 entschieden, dass der Pächter einer Gaststätte keinen Anspruch auf Schadens-

ersatz wegen Umsatzeinbußen nach dem Inkrafttreten des Nichtraucherschutzgesetzes hat, da das damals eingeführte Rauchverbot in öffentlichen Gaststätten nicht als Sachmangel des Pachtgegenstandes angesehen wurde. Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Mietverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Mietobjekts, kann dies zwar nachträglich einen Mangel i.S.v. § 536 Abs. 1 S. 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Mietobjekts in Zusammenhang steht.

Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Mieters. Der Vermieter von Gewerberäumen ist gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB lediglich verpflichtet, den Mietgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Mieter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Behördliche Erlasse, die die Öffnung von Geschäften verbieten oder die Öffnungszeiten beschränken, haben ihre Grundlage nicht in der Beschaffenheit der Mietsache. Vielmehr betreffen sie die Art des Geschäftes des Mieters und fallen damit in sein Verwendungsrisiko.

Einkaufszentren

Etwas anderes könnte allerdings gelten, wenn die behördlich angeordnete Schließung im Widerspruch zu einer besonderen Beschaffenheitsvereinbarung zwischen den Parteien steht, wonach ein Laden in einem Einkaufszentrum vermietet worden ist, der die Frequentierung und den Besuch von Kunden notwendig voraussetzt, um ein „Betreiben“ im Sinne des Vertragszweckes zu ermöglichen. Diese Überlegung dürfte noch unterstützt werden, wenn zusätzlich eine besondere Betriebspflicht für den Mieter geregelt ist. Der Vermieter kann dann den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gerade nicht zur Verfügung stellen. Erst recht muss dies gelten, wenn der Betreiber die allgemeinen Zugänge zum Einkaufcenter – auch nur teilweise – verschließt, obwohl der Mieter selber sein Geschäft geöffnet halten darf und wegen der Schließung des Centers nicht erreicht werden kann. Je nach Einzelfall könnte dann sogar eine Minderung von bis zu 100 % gerechtfertigt sein.

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Es wäre außerdem zu überlegen ob mit der öffentlich - rechtlichen Schließungsanordnung ein sogenannter „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ vorliegt aus dem sich für den Mieter ein Recht auf Anpassung des Vertrages, heißt - Herabsetzung der Mietschuld - ergeben kann. Die Parteien sind bei Vertragsabschluss davon ausgegangen, dass ein Geschäft auch „betrieben“, also geöffnet werden kann. Ginge man davon aus, dass das Schließungsrisiko – ähnlich wie bei „höherer Gewalt“ im Reisevertragsrecht gerade nicht in den ausschließlichen Gefahrenbereich des Mieters oder des Vermieters einzuordnen ist, könnte eine hälftige Teilung des Risikos zwischen den Vertragsparteien vorgenommen werden.

Eigentümerversammlung

Für das Wohnungseigentumsrecht hat der Bundestag ein sogenanntes Notstandsgesetz zur WEG-Verwaltung verabschiedet, welches die Probleme beseitigen soll, die dadurch entstehen, dass aufgrund der Kontaktsperren keine Eigentümerversammlungen mehr durchgeführt werden können. Dieses mit folgendem Inhalt:

1. Der zuletzt bestellte Verwalter der WEG bleibt bis zu seiner Abberufung und/oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.
2. Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort.

Die Bestimmung soll verhindern, dass ein verwalterloser Zustand eintritt, solange eine Neubestellung auf der Kontakt - Sperren nicht möglich ist. Mit der Fortgeltung des Wirtschaftsplanes soll die Liquidität der WEG aufrecht erhalten bleiben. Der bisher beschlossene Wirtschaftsplan stellt die rechtliche Grundlage für die Zahlung von Hausgeldern durch die Wohnungseigentümer dar.

Es ist bereits jetzt vielfach üblich den Beschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan mit dem zusätzlichen Beschluss zu verbinden, dass der Wirtschaftsplan bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan weiterhin Geltung haben soll. Durch einen solchen Beschluss wird gewährleistet, dass auch bei Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan erst im Laufe des Folgejahres für die bis dahin abgelaufenen Monate eine Zahlungspflicht jedes einzelnen Wohnungseigentümers besteht. Zeitliche Verzögerungen für

die Durchführung der Eigentümerversammlungen im Folgejahr sind dann insoweit nicht relevant.

Soweit ein solcher Beschluss im Vorjahr nicht gefasst worden ist, stellt die neue gesetzliche Regelung nunmehr klar, dass der bisherige Wirtschaftsplan seine Gültigkeit behält, bis ein Beschluss zum neuen Wirtschaftsplan gefasst ist. Das schafft Planungssicherheit für die WEG und erhält deren Liquidität.

Notgeschäftsführungsbefugnis

In dringenden Fällen steht dem Verwalter einer WEG außerdem eine sogenannte Notgeschäftsführungsbefugnis zu. Danach darf er ausnahmsweise die zur Erhaltung der Gemeinschaft erforderlichen Maßnahmen auch ohne Beschlussfassung treffen (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG). Ein dringender Fall liegt beispielsweise vor, wenn die vorherige Befassung durch die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung nicht möglich ist. Zudem ist der Verwalter berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind (§ 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG). Unaufschiebbar Maßnahmen liegen insbesondere in Fällen vor, in denen dem gemeinschaftlichen Eigentum ein Schaden droht, wenn nicht umgehend gehandelt wird. Der Verwalter darf also notwendige und nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen veranlassen, die während der aktuellen Corona-Situation durchgeführt werden müssen und keinen Aufschub bis zu einer Eigentümerversammlung dulden.

Fazit

Besondere Krisen erfordern besondere Maßnahmen, aber auch neue Überlegungen und Lösungen zur Bewältigung der auftretenden Probleme. Es bleibt abzuwarten ob die Gerichte dazu bemüht werden müssen oder ob die Parteien eigene Vereinbarungen herbeiführen können.


Karen Wolbers

Karen Wolbers ist Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der ~~Breiholdt Voscherau~~ Rechtsanwälte Partnerschaft mbB info@breiholdt-voscherau.de www.breiholdt-voscherau.de



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."
Mieter aus Dortmund



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

EINBRUCH-SCHUTZ >> **BRAND-SCHUTZ >>** **LEITUNGS-WASSER-SCHÄDEN >>** **NATUR-GEFAHREN >>** **SCHIMMEL-SCHÄDEN >>**

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)

Geislinger Konvention Treibhausgasemissionen mit der Geislinger Konvention vergleichen

Der Klimawandel und seine unabsehbaren Folgen für Umwelt und Gesellschaft werden durch den Eintrag von Treibhausgasen in die Atmosphäre immer weiter verstärkt. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nimmt damit die Bedeutung des Verbrauchs fossiler Energien und deren klimarelevanten Emissionen insbesondere der Wohnungsbestände zu. Beispielsweise haben in den östlichen Bundesländern seit 1990 Energieträgerumstellungen, betriebliche und investive Maßnahmen der Wohnungsunternehmen zum Rückgang der CO₂-Emissionen schon um rund drei Viertel geführt. Nur die realen Umweltbelastungen sollten Grundlage für neue Strategien zur Senkung der Emissionen und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien werden.



Dr. Jörg Lippert, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.;
Siegfried Rehberg, Dipl.-Ing., Architekt, Berlin (rechts) Fotos: BBU

Auch die von der Bundesregierung mit dem Klimaschutzpaket im Jahr 2019 beschlossene Bepreisung von CO₂ hat Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Der gegenwärtig im Bundestag behandelte Entwurf des „Gebäude Energie Gesetz (GEG) stellt anders als die bisher in der Branche eingeführten Bilanzierungsverfahren allerdings nicht nur auf CO₂ sondern auf alle Treibhausgasemissionen (CO₂, Methan etc.) ab.

Jährlich werden in Deutschland bis zu 60 Milliarden Euro für Leistungen der Ver- und Entsorger, öffentliche Gebühren und Abgaben und der Vermieter als Betriebskosten in allen etwa 40 Millionen Wohnungen bezahlt. In Mietwohnungen bilden der Mietvertrag, die Heizkosten- und die Betriebskostenverordnung die rechtliche Grundlage für die Abrechnung. Die Betriebskosten betragen hier in etwa ein Drittel der gesamten Wohnkosten.

Der „Arbeitskreis Geislinger Konvention“, das „Normierungsgremium“ für das Betriebskostenbenchmarking, hat mit der [Geislinger Konvention](#) die seit über 20 Jahren bundesweit gültige Vereinbarung zwischen Verbänden, Wohnungsunternehmen, Benchmarking-Dienstleistern und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelt. In ihr ist das allgemein anerkannte Verfahren zum Vergleich der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten beschrieben. Die Geislinger Konvention macht seit dem Jahr

2000 mit Regeln - Kostenerfassung, Kostenzuordnung und Systematik der Auswertung - Betriebskosten vergleichbar. Grundlage der Geislinger Konvention ist die Betriebskostengliederung der Betriebskostenverordnung (BetrKV). Die dort genannten 17 Betriebskostenarten werden für Auswertungszwecke mit bis zu je 15 Unterpositionen gestaffelt.

Durch das Benchmarking der Betriebskosten können auf möglichst breiter Vergleichsbasis die unter Berücksichtigung von Gebäude- und nutzungsspezifischen Einflüssen „üblichen“ Betriebskosten einer Liegenschaft, eines Unternehmens und /oder einer Region ermittelt werden. Dabei wird ausschließlich auf echte, abgerechnete Betriebskosten Bezug genommen. Mit dem Benchmarking der Betriebskosten werden typische Spannweiten für Kosten ermittelt und die Streuung der Kostenwerte innerhalb der Spannweite sichtbar gemacht. Ein Bestwert im Sinne des Benchmarking ist nicht der kleinste Kostenwert schlechthin, sondern das beste Preis-/Leistungsverhältnis. Insofern wird nach dem Bestwert unter strukturell gleichen Bedingungen gesucht. Das Betriebskosten-Benchmarking trägt zur Transparenz und zur Kostensenkung bei.

Die Ausweitung dieser Regeln auch auf Vergleich und Bewertung von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen ist mit geringem Aufwand möglich. Die Geislinger Konvention will daher zukünftig auch eine Grundlage zur Abschätzung der Umweltwirkungen und zur Bilanzierung der realisierten Treibhausgasminimierungen bereitstellen.

Deshalb hat der Arbeitskreis Geislinger Konvention in seiner letzten Sitzung im Januar 2020 einen neuen Teil 4 –Bilanzierung der Treibhausgasemissionen“ beschlossen, und die aktuellen Planungen zur Rechtsetzung im Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berücksichtigt.

Die Formel zur Bilanzierung der Treibhausgase lautet:

$$\text{Emissionen} = \text{Endenergieverbrauch mal Emissionskennwert}$$

Die Geislinger Konvention besteht damit aus folgenden Teilen:

- Teil 1 – Strukturdaten
- Teil 2 – Betriebskostenarten
- Teil 3 – Berechnung und Auswertung
- Teil 4 – Bilanzierung der Treibhausgasemissionen

Das Verfahren im neuen Teil 4 nimmt die in der Branche bewährten Reportingmethoden auf, die bereits seit den 2000er Jahren beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen und auch in Ansätzen beim Verband thüringischer Wohnungsunternehmen vtw eingeführt sind.

Warum CO₂-Äquivalente?

Bisher hat die Wohnungswirtschaft in den Klimabilanzen (z.B. BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) ausschließlich CO₂ als das bedeutendste Treibhausgas zur Bilanzierung der Klimawirksamkeit herangezogen.

Um die Klimawirkung der einzelnen Gase zu verdeutlichen, werden im GEG alle Treibhausgase incl. Methan in sogenannte Tonnen CO₂-Äquivalente [tCO_{2e}] umgerechnet. Diese geben an, welcher Menge CO₂ die Klimawirkung der Gasmenge entspricht. Dieser Vorgabe folgt der Teil 4 der Geislinger Konvention.

Grundlagen der Berechnung

Endenergieverbrauch: Die Energiemenge ergibt sich aus den Jahresverbrauchsdaten der Heizkostenerfassung und der Energieabrechnung der Versorger. Betrachtet wird der jährliche Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser und ggf. Hausstrom (Treppenhauslicht, Pumpen, Aufzüge etc.) in den bewirtschafteten Immobilien-Beständen. Die Daten können aus den Abrechnungen der Liegenschaften gewonnen werden. Die Energiemengen sollen getrennt nach den Energieträgern aufgeschlüsselt werden.

Emissionskennwert: Die Emissionskennwerte (CO_{2e}-Emissionsfaktoren) werden üblicherweise in Kilogramm CO_{2e} je Kilowattstunde bereitgestellte Endenergie (kg CO_{2e}/kWhEnd) angegeben.

Für die Energieträger Erdgas, Kohle, Heizöl und Holz sollen die im Entwurf des GEG in Anlage 9 aufgeführten CO_{2e}-Emissionsfaktoren herangezogen werden. Kurzfassung gem. folgender Tabelle:

Verwendete Emissionsfaktoren	
	g/kWh
Erdgas	240
Heizöl	310
Fernwärme*	194
Kohle	430
Strom	560

Die Treibhausgas-Emissionen (CO_{2e})-Emissionen werden wie folgt ermittelt:

$$\text{Energiemenge} \times \text{CO}_{2\text{eq}}\text{-Faktor} = \text{CO}_{2\text{eq}}\text{-Emission}$$

$$\text{kWh/a} \times \text{kg/kWh} = \text{kg/a}$$

*70% KWK, 30% Heizwerk; 47% Erdgas, 28% Kohle, 14% Abfall, 7% Erneuerbare, 1% Öl, 4% Sonstiges

Intensitäts-Kennwerte

Die Wohnfläche ist die wohnungswirtschaftliche Bezugsfläche für Betriebskosten. Intensitäts-Kennwerte (spezifische Kennwerte) sollen auf die Wohnfläche bzw. die in der Heizkostenabrechnung vereinbarte Umgelegtfläche bezogen werden. Dass sie auch teilweise Flächen nicht beheizter Räume (Balkone, Loggien, Terrassen) enthalten kann, verfälscht die Ergebnisse nicht.

$$\text{Spez. Energiemenge} \times \text{CO}_{2\text{eq}}\text{-Faktor} = \text{CO}_{2\text{eq}}\text{-Emission}$$

$$\frac{\text{kWh}}{\text{m}^2\text{a}} \cdot \frac{\text{kg}}{\text{kWh}} = \frac{\text{kg}}{\text{m}^2\text{a}}$$

Energiemenge =
aus Energieeinkauf
CO_{2eq}-Faktor =
von Versorgern, GEG oder
Statistik
Bezugsfläche =
Wohnfläche

Von CO₂- zu Treibhausgas-Kennwerten

Die bisher publizierten Emissionskennwerte für CO₂ können näherungsweise mit einem Umrechnungsfaktor von 1,2 zu Treibhausgas-Emissionskennwerten umgerechnet werden.

Jahr 2016	CO ₂ -Emissionen		Treibhausgasemissionen CO _{2e}	
	Tonnen CO ₂ je Wohnung im Jahr	kg CO ₂ je m ² im Jahr	Tonnen CO ₂ je Wohnung im Jahr	kg CO ₂ je m ² im Jahr
Berlin	1,55	24,8	1,86	29,8
Brandenburg	1,32	22,6	1,58	27,1

Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., Materialie1/2019 - BBU-Klimabilanz 2016, Berlin 2019

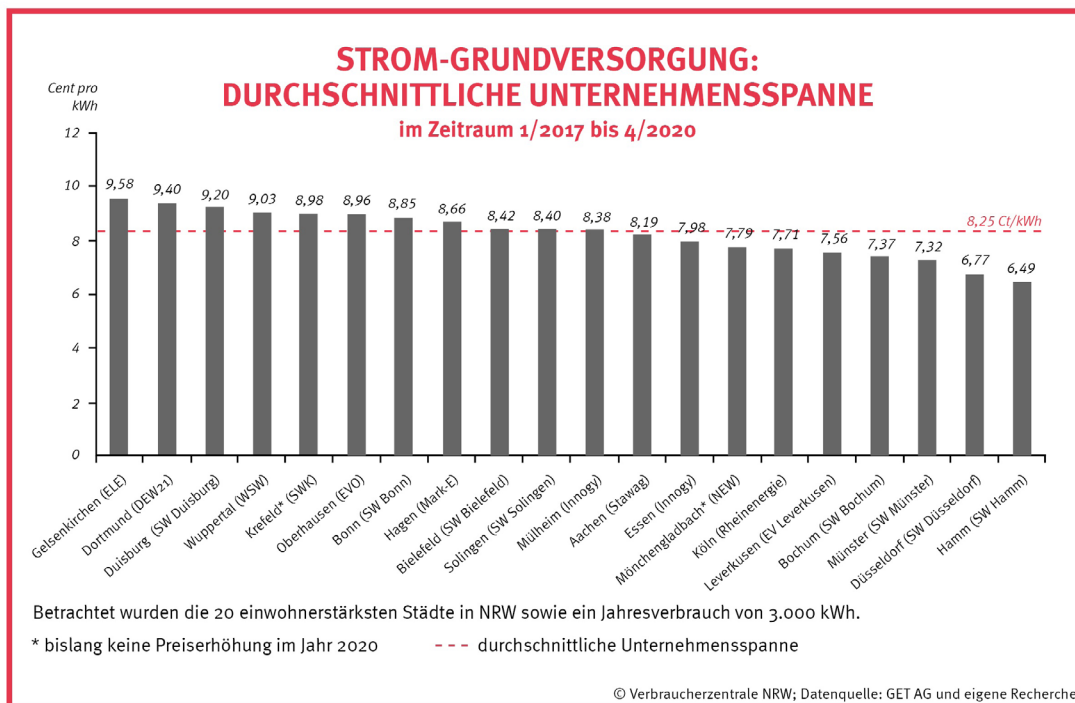
Beispielsweise betragen nach der BBU-Klimabilanz 2016 damit die Treibhausgas-Emissionen aus dem Endenergieverbrauch für Heizung, Warmwasser und Hausstrom für die Wohnungsbestände der Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg im Mittel 1,86 Tonnen CO_{2e} bzw. 1,58 Tonnen CO_{2e} im Jahr.

Dr. Jörg Lippert,
Siegfried Rehberg, Dipl.-Ing., Architekt,

Energieversorgung

Strompreise steigen weiter – jetzt erhöhen auch die großen Versorger

Die Welle der Strompreiserhöhungen in Deutschland ebbt nicht ab. Für die Monate Februar bis April 2020 haben nach Zahlen des Vergleichs- und Vermittlungsportals Verivox 86 Versorger Preiserhöhungen von durchschnittlich 8,1 Prozent angekündigt. Für eine Familie mit einem Jahresverbrauch von 4000 Kilowattstunden bedeute das Mehrkosten von rund 100 Euro pro Jahr. Betroffen seien rund 3,9 Millionen Haushalte, vor allem in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Baden-Württemberg und Hamburg. Im Januar hatten bereits 543 Grundversorger ihren Strom verteuert.



Lesen Sie auch die Erläuterungen zur Berechnung der Unternehmensspannen bei den Strom-Grundversorgungstarifen von der Verbraucherzentrale NRW. **KLICKEN Sie einfach auf die Grafik und das PDF öffnet sich**

Bei der neuen Preisrunde sind laut Verivox jetzt auch die großen Stromversorger wie Eon und Innogy dabei. Zusammen mit der Preiswelle zu Jahresbeginn haben 2020 nun drei Viertel aller Grundversorger ihre Strompreise erhöht. Mit durchschnittlich 8,1 Prozent fielen die neuen Erhöhungen kräftiger aus, als die zu Jahresbeginn in Kraft getretenen. Da habe die Erhöhung im Schnitt 5,4 Prozent betragen.

Keine 1:1-Erhöhung von EEG-Umlage

Auch die Verbraucherzentrale NRW hat beobachtet, dass große Versorger wie Innogy und Eon Preise nicht zu Jahresbeginn sondern zeitversetzt erhöhen. Besonders ärgerlich sei, dass viele Energieversorger die Preise stärker erhöhen, als es eine 1:1-Erhöhung von EEG-Umlage für die Ökostromförderung oder Netzentgelten zulassen würde. Der Essener Energieversorger Innogy verweist darauf, dass seine Preise in der Grundversorgung sieben Jahre lang stabil geblieben seien.

„Die letzte Erhöhung hat es im März 2013 gegeben“, sagte ein Sprecher. Im Jahr 2015 seien die Preise sogar gesenkt worden. Innogy erhöht die Grundversorgungstarife laut Verivox um 9,6 Prozent. Die einstige RWE-Tochter ist künftig Teil des Eon-Konzerns, der damit zum mit weitem Abstand größten Stromversorger in Deutschland wird.

Preiserhöhungen zwischen 5,5 und 12,1 Prozent

Bei Eon hieß es: „Die Strompreise bilden sich am Markt und in einem intensiven Wettbewerb.“ Knapp 80 Prozent der Anbieter hätten bereits ihre Preise angepasst oder Erhöhungen angekündigt. „Nun kann auch Eon sich dem allgemeinen Kostendruck nicht mehr entziehen“, sagte ein Sprecher. Eon müsse die Preise deshalb in einigen wenigen Regionen zum 1. März 2020 anpassen, nachdem sie dort mehrere Jahre stabil geblieben seien und teilweise gesenkt worden seien. Für einzelne Eon-Regionalgesellschaften hat Verivox Preiserhöhungen zwischen 5,5 und 12,1 Prozent ermittelt.

Die Angaben zu den Preiserhöhungen betreffen Haushalte, die Strom in einem Grundversorgungstarif beziehen. Laut Bundesnetzagentur sind das etwa 27 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland. Strom in der Grundversorgung ist in der Regel der teuerste Tarif. Die Grundversorger sind verpflichtet, Preiserhöhungen zu veröffentlichen.

Peter Hitpaß

Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



www.schleswig-holstein.sh

Das interessante Urteil Hausmeister und die gezahlte Notdienstpauschale

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

Das hat der BGH mit Urteil vom 18. Dezember 2019 (Az. VIII ZR/19) entschieden.



Dr. Peter Hitpaß. Foto: VNW Bertold Fabricius, Hamburg

Die Beklagten mieteten mit Vertrag vom 27. Januar 2003 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine (preisgebundene) Wohnung in Berlin. Nach § 3 Abs. 2 des Mietvertrags tragen die Beklagten die Betriebskosten. Die von der Klägerin für das Jahr 2016 erstellte Betriebskostenabrechnung weist eine „Notdienstpauschale“ in Höhe von insgesamt 1.199,52 Euro aus, welche die Klägerin dem Hausmeister für dessen Notdienstbereitschaft bei Störungsfällen wie beispielsweise Stromausfall, Heizungsausfall oder Wasserrohrbruch außerhalb der üblichen Geschäftszeiten gezahlt hatte.

Das Berufungsgericht hat zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Zahlung der den Beklagten anteilig berechneten Notdienstpauschale verneint. **Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.**

Die (nicht als Betriebskosten umlagefähigen) Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung werden durch Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht und müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erbracht werden, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Instandsetzung und Instandhaltung betreffen deshalb Mängel an der Substanz der Immobilie oder ihrer Teile. Bei den ebenfalls nicht auf den Mieter umlagefähigen Verwaltungskosten handelt es sich um die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung. Ausgehend von der danach zu treffenden Unter-

scheidung zwischen Betriebskosten und Verwaltungskosten kommt es darauf an, ob die Notdienstpauschale unter die im Streitfall allein in Betracht kommende Betriebskostenposition „Kosten des Hauswarts“ fällt oder ob sie den vom Vermieter selbst zu tragenden Verwaltungskosten zuzuordnen ist.

Dazu herrscht in der Rechtsprechung Streit:

In der Rechtsprechung der Instanzgerichte wird überwiegend die Auffassung vertreten, es handele sich dabei um umlagefähige Betriebskosten. Das wird zum Teil damit begründet, dass die Stellung einer Notdienstbereitschaft im Interesse des Mieters liege, weil sie in erster Linie - insbesondere in großen Wohnanlagen - dazu diene, die vom Mieter eingebrachten Sachen vor Schäden durch beispielsweise Strom- oder Heizungsausfall oder bei einem Wasserrohrbruch zu bewahren. Zum Teil wird die Umlagefähigkeit einer Notdienstpauschale deswegen angenommen, weil die Erreichbarkeit des Hausmeisters zur Störungsbeseitigung in Notfällen auch außerhalb der (üblichen) Geschäftszeiten zu den dem Sicherheitsbereich angehörenden Tätigkeiten eines Hausmeisters gehöre, deren Kosten grundsätzlich umlagefähig seien. Andere Instanzgerichte bejahen die Umlagefähigkeit von Bereitschaftskosten ohne nähere Begründung.

Nach anderer Ansicht handelt es sich bei den Kosten für eine Notdienstbereitschaft um Verwaltungskosten. Zur Begründung wird angeführt, die Bereithaltung für die Entgegennahme von Mängel-, Havarie-, Schadens- und Notfallmeldungen und die darauffolgende Veranlassung von Reparaturmaßnahmen seien Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Grundstücksverwaltung, was sich nicht zuletzt daran zeige, dass solche Meldungen während der normalen Geschäftszeiten üblicherweise an die Hausverwaltung gerichtet würden. **Die zuletzt genannte Ansicht verdient nach Auffassung des BGH den Vorzug.**

Zu den umlagefähigen Kosten für den Hauswart gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge sowie alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft. Als umlagefähige Kosten des Hauswarts kommen dabei zum einen Aufwendungen für bestimmte Wartungs-, Reinigungs- und Pflegetätigkeiten in Betracht. Zum anderen sind diejenigen Kosten als Betriebskosten anzusehen, die durch die (typische) Aufgabe eines Hauswarts verursacht werden, in den allgemein zugänglichen Räumen und auf den allgemein zugänglichen Flächen des Mietobjekts für Sicherheit und Ordnung zu sorgen. Diese Aufgaben sind dadurch gekennzeichnet, dass es sich um jeweils ohne konkreten Anlass („routinemäßig“) in bestimmten zeitlichen Intervallen im Sicherheitsinteresse durchzuführende Maßnahmen der Kontrolle und Überwachung handelt.

Hierzu gehört etwa die Überwachung, dass Rettungs- oder Fluchtwege nicht zugestellt sind, keine gefährlichen Gegenstände auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses gelagert werden, Außentüren ordnungsgemäß schließen und bei Fehlen einer Türöffneranlage nachts verschlossen sind, Abflüsse im Keller oder auf dem Grundstück freiliegen, die Beleuchtung von Gemeinschaftsflächen ordnungsgemäß funktioniert, haustechnische Anlagen in ordnungsgemäßigem Zustand sind, Glasbereiche keine Schäden aufweisen, Handwerker im Rahmen umlagefähiger Wartungs-, Reinigungs- oder Gartenpflegearbeiten eingewiesen werden und der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Vermieters (Frostschutz, Brandschutz, gefahrloser Zustand von Wohnflächen im Innen- und Außenbereich) genügt ist. Im Ordnungsbereich zählt zu den Aufgaben eines Hauswarts im Wesentlichen die Einhaltung der Hausordnung (Überwachung der Treppenhausreinigung, des Winterdienstes, Einhaltung der Ruhezeiten).

Mit der hier berechneten Notdienstpauschale werden jedoch Tätigkeiten abgegolten, die der Grundstücksverwaltung und nicht etwa dem vorstehend beschriebenen Sicherheits- oder Ordnungsbereich zuzuordnen sind. Denn es handelt sich nicht um eine Vergütung für eine allgemeine Kontroll- und Überwachungstätigkeit, sondern um Aufwendungen für die als Verwaltungstätigkeiten einzuordnende Entgegennahme von Störungsmeldungen und erforderlichenfalls die Veranlassung von Reparaturmaßnahmen durch Dritte. Zutreffend hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang darauf abgestellt, dass die Meldung solcher Störungseignisse während der üblichen Geschäftszeiten gegenüber der Hausverwaltung oder dem Vermieter selbst erfolgt, damit von dort aus die erforderlichen Maßnahmen - in der Regel die Beauftragung einer entsprechenden Fachfirma mit der Störungsbehebung - in die Wege geleitet werden, und es sich insoweit nach allgemeiner Meinung um eine Verwaltungstätigkeit handelt. Für die (kosten)rechtliche Einordnung einer bestimmten Tätigkeit kann es aber nicht darauf ankommen, ob sie innerhalb oder außerhalb üblicher Geschäftszeiten verrichtet wird beziehungsweise ob der Vermieter für Meldungen außerhalb der Geschäftszeiten einen Notfalldienst einrichtet.

Dr. Peter Hitpaß

Energieverbrauch

CO₂-Reduktion ist möglich, wenn wir Energie einsetzen, die keinen Kohlenstoffdioxid emittiert, meint Energie-Experte Stefan Strenge

Im Jahre 1881 wurde mit der Aufzeichnung unseres Wetters begonnen. Dieser Winter ist seitdem der wärmste, der jemals gemessen wurde. Winterwetter scheint in Deutschland keine Chance zu haben. Welches sind die Ursachen? Klimaforscher haben bewiesen, dass ein Kausalzusammenhang zum emittierten Kohlenstoffdioxid (CO₂) besteht.



Bewusstsein der Verbraucher schärfen, damit sie auch Energie sparen, wie erklärt Energie-Experte Stefan Strenge. Foto: privat

Was kommt diesbezüglich auf die Immobilienwirtschaft zu?

Mit dem Messen und Visualisieren des Energieverbrauchs soll das Bewusstsein der Verbraucher geschärft werden. Der Gesetzgeber fordert vom Vermieter, dass dieser den Bewohnern unterjährig Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellt. Denn nur wer seinen Energieverbrauch kennt, kann ihn steuern und sein Verhalten entsprechend beeinflussen. Insoweit ist anzunehmen, dass diese Maßnahmen das Energiesparen unterstützen werden und der Verbrauch sich reduziert.

Jedoch nicht ohne Aufwand. Energiezähler, wie z. B. Wärmezähler, Wasserzähler und Heizkostenverteiler, müssen elektronisch jederzeit abgelesen werden können. Um den Installationsaufwand gering zu halten, ist der Einsatz von funkbasierten Geräten angedacht.

Mit dieser Technik sind die Verbräuche online verfügbar. Mieter haben via App oder Portal Einsicht in Ihre Verbrauchsdaten. Wer meint, dass das Thema irgendwann in der fernen Zukunft relevant wird, irrt. Die Weichenstellung erfolgt kurzfristig oder jetzt, wenn der Messdienstleister-Vertrag demnächst ausläuft.

Die Termine für die Umsetzung sind auf europäischer Ebene in der EED (Energieeffizienz-Richtlinie) festgeschrieben. **Funkfähige Messgeräte sind ab Oktober 2020 einzusetzen**, ab 2022 muss der Vermieter dem

Mieter monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellen. Ab 2027 müssen alle Geräte den neuen Anforderungen entsprechen.

Was können Immobilien-Unternehmen sonst noch tun?

Auf den Verbrauch zu achten, um Energie zu sparen, ist ein Weg. In den nächsten Jahrhunderten wird es voraussichtlich nicht gelingen, den Energieverbrauch auf null zu reduzieren. CO₂-Reduktion ist möglich, wenn wir Energie einsetzen, die keinen Kohlenstoffdioxid emittiert. Wenn der Plan aufgeht, wird 100% regenerative Energieerzeugung in wenigen Jahrzehnten real sein.

Bis es soweit ist, besteht die Möglichkeit, Strom- und Gaslieferungen mit Zertifikaten zu „vergrünen“ und CO₂-Neutralität zu erreichen. Das funktioniert übrigens auch nachträglich bei aktuell laufenden Energielieferverträgen.

Der eingeschlagene Weg der Energiewende ist nicht perfekt, aber die Richtung stimmt. Insoweit können wir zunächst nur einen Totalausfall für Schnee und Frost in diesem Winter feststellen.

Stefan Streng

Stefan Streng ist Gründer und Geschäftsführer der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES). Die HES ist auf die Energiekosten-Optimierung von Immobilienunternehmen spezialisiert:
www.hansaenergieservice.de
stefan.streng@h-e-service.de

Die Kinder aus den Dörfern um Mulanga brauchen eine bessere Lernumgebung für eine gute Schulbildung.

Wir wollen lernen!

Bauen Sie mit der DESWOS eine neue Grundschule mit drei hellen Klassenzimmern und einem Dach, das Schutz in der Regenzeit bietet.

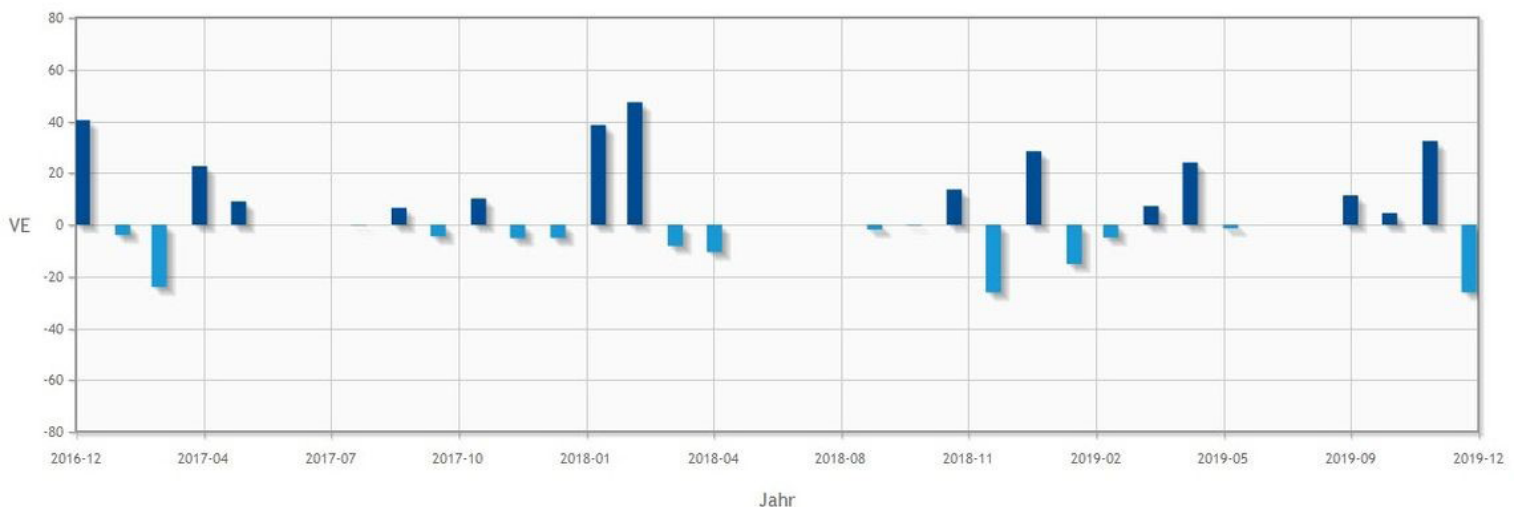
DESWOS

Heizkosten

Heizung: Verbrauch stagniert auf hohem Niveau, Preise steigen in 2020

Das abgelaufene Jahr geht mit Rekordwärme in die Annalen ein. Dennoch war der Heizenergiebedarf überdurchschnittlich hoch. Das belegen die Zahlen des Brunata-Metrona-Heizenergiemonitors.

Abweichungen Monatsverbrauch vom Langzeitmittel 2004-2019



VE = Verbrauchseinheit als Mittelwert aus rund 100.000 Heizstellen. Die Grafik zeigt die Abweichungen des jeweiligen Monatsverbrauchs vom langjährigen Durchschnitt: (Grafik: Brunata-Metrona-Gruppe)

Januar und November mit überdurchschnittlich hohen Verbräuchen

Etwa acht Prozent höher als im langjährigen Durchschnitt lag der Heizenergiekonsum in Deutschland im Jahr 2019 – ähnlich wie bereits 2018. Daran ändern auch die Temperaturrekorde des letzten Jahres nichts, denn in den Sommermonaten wird ohnehin nicht geheizt. Von den heizintensiven Monaten (Januar - März; November - Dezember) wiesen Januar und November überdurchschnittlich hohe Verbräuche auf. Zudem sorgte der ungewöhnlich kalte Mai für zusätzlichen Heizbedarf. Februar und Dezember 2019 hingegen waren spürbar verbrauchsärmer als im Durchschnitt.

Vor allem Haushalte mit Ölheizung müssen bei der nächsten Heizkostenabrechnung tiefer in den Geldbeutel greifen. Das 2019 verfeuerte Öl wurde in den meisten Fällen bereits 2018 gekauft. Damals lag der Mittelpreis bei 70,2 ct/l, während er im Jahr davor noch bei 57,1 ct/l gelegen hatte.¹ Das entspricht einer Steigerung von knapp 23 Prozent.

RED

Der [Heizenergiemonitor](#) der Brunata-Metrona-Gruppe erhebt und bewertet den aktuellen Heizenergieverbrauch zehntausender repräsentativer Messstellen bundesweit. Damit bietet er eine zuverlässige Sicht auf die monatliche Entwicklung der witterungsabhängigen Energiekosten für zwölf Abrechnungsperioden pro Jahr.

Die Basis bilden viele Millionen realer Heizungsablesungsdaten im Vergleich mit den amtlichen Jahresbilanzen des Energiekonsums für die Bundesrepublik.

Für die Wohnungswirtschaft ergeben sich aus dem Heizenergiemonitor verbesserte Benchmarking-Möglichkeiten für Heizkostenmanagement, verglichen mit solchen, die allein auf allgemeiner meteorologischer Temperaturinformation basieren.

¹ Quelle: <https://www.tecson.de/pheizoel.html>

Messtechnik

Smart Meter Roll out läuft seit 17. Februar 2020

Wie auf dem 2. Norddeutschen Betriebskostentag am 28. Januar 2020 in Lübeck bereits angekündigt, nimmt das Messstellenbetriebsgesetz Fahrt auf. Die neueste Entwicklung stellt sich wie folgt dar.



Eingang Dienstgebäude des BSI, Godesberger Allee 185-189, 53175 Bonn. Quelle: Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik

Nach Messstellenbetriebsgesetz (MsbG) vom August 2016 haben Stromnetzbetreiber die Pflicht oder das Recht, in bestimmten Fällen intelligente Messsysteme einzubauen, wenn dies technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Die wirtschaftliche Vertretbarkeit ist im MsbG über zulässige Obergrenzen für die Kosten geregelt. Die technische Möglichkeit besteht nach MsbG, wenn mindestens drei voneinander unabhängige Unternehmen intelligente Messsysteme am Markt anbieten, die den festgelegten Vorgaben genügen und wenn das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) dies feststellt.

Über 6.000 kWh müssen, bis einschließlich 6.000 kWh können intelligente Messsysteme eingebaut werden. Diese Feststellung ist durch das BSI am 3. Februar 2020 mit Wirkung zum 17. Februar 2020 erfolgt. Dies bedeutet, dass die Netzbetreiber ab 17. Februar 2020 bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch über 6.000 kWh intelligente Messsysteme einbauen müssen und bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch bis einschließlich 6.000 kWh intelligente Messsysteme einbauen können. Damit beginnt das sogenannte Smart-Meter-Rollout für diese Messstellen. Es gilt eine Duldungspflicht für den Einbau der intelligenten Messsysteme bzw. Smart Meter.

Weder Anschlussnehmer (Gebäudeeigentümer) noch Anschlussnutzer (in den Wohnungen: Mieter) sind berechtigt, die entsprechende Ausstattung einer Messstelle zu verhindern oder nachträglich wieder abzubauen. Da der Anschlussnehmer für die elektrische Anlage einschließlich der Bereitstellung der Zählerplätze hinter dem Netzanschluss verantwortlich ist, muss er auch für einen gegebenenfalls erforderlichen Umbau der Zählerplätze aufkommen.

Dr. Peter Hitpaß
hitpass@vnmw.de