



Kommentar von Andreas Breitner:

Bauen: Material und Handwerkerleistungen werden immer teurer – Wir brauchen eine Baukosten-Bremse statt Mietpreis-Bremse!

Seite 2

Betriebskostenrecht

Treppenhausreinigung, Belegeinsicht, Rauchmelder, Sperrmüll, Baufällkosten etc. – Neun aktuelle Urteile zum Betriebskostenrecht

Seite 3

Heizspiegel

Heizkosten 5 Prozent weniger in 2020, aber dieses Jahr wird's deutlich teurer, im Schnitt um 13 Prozent – vor allem mit Öl und Gas

Seite 9

Novelle der Heizkostenverordnung

Noch nicht vom Bundesrat entschieden! Trotzdem: Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinfo weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte, rät der GdW.

Seite 11

Energetische Quartiersentwicklung

E-Autos, Räder, auch Lastenräder mit Ladestation und Kühlschränke von Food-sharing: BVE eröffnet ersten Mobilitätshub in Quartier Iserbrook in Hamburg

Seite 14

Zukunft Energie

Umweltschutz kostet Geld, Strompreise werden stetig steigen. Welchen Handlungsbedarf sehen Sie bei den Immobilienunternehmen, Herr Streng?

Seite 16

Stromverbrauch

Auf rund 700 Milliarden Kilowattstunden wird der Strombedarf in Deutschland bis zum Jahr 2030 steigen, hat der BDEW berechnet.

Seite 18

Das auffällige Urteil

BGH: Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

Seite 19

Mess- und Eichverordnung

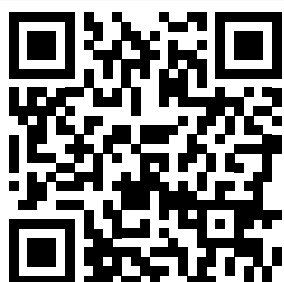
Dritte Verordnung verabschiedet: Leichte Entlastung für Verbraucher durch einheitliche Eichfristen für Warm- und Kaltwasserzähler

Seite 21

Europäisches Klimagesetz verabschiedet

Die Kommission wird zusätzlich ein Klimazwischenziel für 2040 vorschlagen

Seite 22



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 VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Bauen: Material und Handwerkerleistungen werden immer teurer – Wir brauchen eine Baukosten-Bremse - statt Mietpreis-Bremse!



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

Auch wenn ich mir wünsche, dass der Trend sich umkehrt. Aber die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und –gesellschaften erwarten, dass die seit gut einem Jahr steigenden Preise für Baustoffe in den kommenden Monaten weiter steigen und die Lieferengpässe anhalten werden.

Sieben von zehn Unternehmen rechnen mit einer weiteren Verteuerung, fast jedes dritte Unternehmen sogar mit einem starken Preisanstieg. Acht von zehn Unternehmen erwarten, dass die Kapazitätsengpässe anhalten oder sich sogar verschärfen werden. Wir brauchen daher keine Mietpreis-, sondern eine Baukostenbremse!

Das ist das Ergebnis einer Umfrage unter den 295 VNW-Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg, die vor wenigen Tagen durchgeführt wurde. An der Umfrage hatten sich 67 VNW-Unternehmen, darunter alle großen Mitgliedsunternehmen, beteiligt.

Besonders verteuert haben sich Bauholz, Gipskarton und Kunststoffprodukte. So berichtet rund ein Drittel der Unternehmen von Preissteigerungen bei Bauholz von mehr als 50 Prozent – gut jedes zehnte Unternehmen erlebte sogar eine Verteuerung von mehr als 200 Prozent. Bei Handwerkerleistungen sind die Unternehmen vor allem bei Elektro, Heizung/Sanitär und bei Zimmerern mit deutlich höheren Preisen konfrontiert.

Die Preissteigerungen und die Materialknappheit treffen vor allem jene Unternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten. Wer am Ende keine Höchstmiete nehmen will, kann beim Bau einer Wohnung oder bei Sanierungsarbeiten nicht jeden Preis bezahlen. VNW-Unternehmen tragen Verantwortung für ihre Mieterinnen und Mieter. Die aktuellen Preissteigerungen und Lieferengpässe verschärfen eine ohne angespannte Lage in der Bauwirtschaft. Wir erleben ja bereits seit einigen Jahren, dass die Preise für Baustoffe nicht mehr nur durch die Decke, sondern in den Himmel gehen. In der Folge liegen die Neubaukosten für eine Wohnung in Norddeutschland inzwischen im Durchschnitt bei über 3000 Euro pro Quadratmeter, in Hamburg gar bei mehr als 4000 Euro. Ohne eine Quersubventionierung müsste eine Wohnung bei diesen Kosten für elf bis zwölf Euro pro Quadratmeter vermietet werden.

Auch der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft ist seit einigen Jahren bekannt. Hier Abhilfe zu schaffen, wird einige Zeit dauern. Insofern rechne ich nicht mit einer raschen Entspannung der Lage beim Wohnungsbau. Dass inzwischen alle Parteien mehr bezahlbare Wohnungen errichten wollen, ist eine gute Sache. Eine neue Bundesregierung wird den Worten allerdings Taten folgen lassen müssen.

Herzliche Grüße,

Andreas Breitner
Vorstand und Verbandsdirektor Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Betriebskostenrecht

Treppenhausreinigung, Belegeinsicht, Rauchmelder, Sperrmüll, Baufällkosten etc.– Neun aktuelle Urteile zum Betriebskostenrecht

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung der vergangenen Monate. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes belegten die Betriebskosten mit 35,2 Prozent im Jahre 2020 den Spitzenplatz bei den Beratungsthemen dar. Die knapp 1,5 Millionen Mieter der ca. 400 Mitgliedsunternehmen zahlten im vergangenen Jahr ca. 1,3 Milliarden Euro für ihre kalten und warmen Betriebskosten. 500 Millionen Euro weniger als noch im Jahr 2015.



Dr. Peter Hitpaß Foto: VNW; Bertold Fabricius Hamburg

I. Entscheidung des BGH

Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege. Das hat der BGH mit Urteil vom 9. Dezember 2020 (**Az.: VIII ZR 118/19**) entschieden.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung vom 22. Oktober 2014 für das Jahr 2013. Sie gewährte dem Beklagten Ein-

sicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab.

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1.262,35 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage unter deren Abweisung im Übrigen in Höhe von 1.195,19 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 23. Oktober 2014 derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe.

Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse nach § 259 Abs. 1 BGB die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Einsichtnahme in die Belege zur Überprüfung der Abrechnung zwingend erforderlich sein müsse, lasse sich der Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Lägen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Es reiche vielmehr aus, dass er - wie jeder Abrechnungsempfänger - überprüfen könne, ob der Abrechnungspflichtige - hier der Vermieter - die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe.

Dass sich das Belegeinsichtsrecht des Mieters auf Zahlungsbelege erstrecken müsse, ergebe sich zudem spiegelbildlich als geradezu zwingendes (Gegen-)Recht des Mieters, wenn dem Vermieter ein Wahlrecht bezüglich



WIR knüpfen mit
Data Exchange
an Ihr System an.

SIE haben Ihr
Immobilienportfolio
locker im Griff.

techem

Managen Sie große Immobilienportfolios jetzt noch effizienter: Die neuen Techem Data Exchange Services bieten eine einheitliche API, über die sich Ihr System einfacher und sicher an unseres andocken lässt. Für schnellen automatischen Datenaustausch, der viel Zeit spart. **Damit Sie sich aufs Wesentliche fokussieren können: [techem.de](https://www.techem.de)**

lich der Abrechnungsmethode zugebilligt werde. Bei der Abrechnung nach dem „Abflussprinzip“ - bei dem der Vermieter auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlten Rechnungen abstelle - sei zur sachgerechten Überprüfung die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege erforderlich.

So sieht es auch der BGH: Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend mit Rücksicht darauf als derzeit unbegründet abgewiesen, dass die Klägerin dem Beklagten die begehrte Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung 2013 zu Grunde liegenden Zahlungsbelege nicht gewährt hat.

Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Entgegen der Auffassung der Revision gilt das auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode.

Das Berufungsgericht hat schon keine abschließenden Feststellungen zu der bei sämtlichen Betriebskostenpositionen jeweils angewendeten Abrechnungsmethode getroffen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf. Vor allem aber bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters - unabhängig von der aus der Abrechnung als solcher ohnehin nicht ersichtlichen Abrechnungsmethode - auf die jeweiligen (und damit auf sämtliche vorhandenen) Zahlungsbelege. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte sein Einsichtsbegehren - etwa im Laufe des Prozesses - auf einzelne Zahlungsbelege zu bestimmten Positionen beschränkt hätte, trägt die Revision nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

II. Entscheidungen der Instanzgerichte

1. LG Berlin: Rauchwarnmelder: Kosten der Anmietung nicht umlagefähig – Kosten der Sperrmüllsammmlung umlagefähig

Das Landgericht Berlin hat durch Urteil vom 8. April 2021 (**Az.: 67 S 335/20**) zu Fragen der Umlagefähigkeit von Betriebskosten entschieden. Streitig waren in dem Mietverhältnis die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern, die der Wartung von Rauchwarnmeldern und die Kosten für das Behältermanagement und die Sperrmüllbeseitigung.

Das Landgericht Berlin lehnt die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten ab. Dafür hält es aber die Kosten des sog. Müll- und Behältermanagements und der Sperrmüllbeseitigung als Kosten der Müllentsorgung für umlegbar.

Das Landgericht Berlin schließt sich der bereits seit langem in der Rechtsprechung herrschenden Auffassung an, dass die Mietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlagefähig sind.

Zwar fallen die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern laufend an. Allerdings handelt es sich um Anschaffungs- und Kapitalkosten, die nicht umlagefähig sind. Eine Analogie zu den Betriebskosten in § 2 BetrKV hinsichtlich der Leasing- und Anmietkosten von Wasserzählern und von Geräten zur Wärmeerfassung und Warmwasserzählern lehnt das Landgericht Berlin, wie auch die anderen zitierten Gerichte, ab. Das Gericht hält jedoch die Kosten sowohl für die Sonderabfuhr bzw. Sperrmüllbeseitigung als auch für das Behältermanagement und die Wartung der Rauchwarnmelder für umlegbar.

Zu den Kosten der Beseitigung von Sperrmüll, der auf Gemeinschaftsflächen abgestellt wurde, führt es aus, dass es sich um Kosten handelt, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch für den Eigentümer laufend entstehen. Der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine wiederkehrende Beseitigung von

Müll voraus. Sie umfasst daher auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Müll entfällt, für den Dritte verantwortlich sind.

Hinsichtlich des Behältermanagements führt das Landgericht aus, dass es sich um Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV „Kosten der Müllbeseitigung“ handele.

2. LG Düsseldorf: Miete von Rauchwarnmeldern nicht als Betriebskosten umlegbar

Das hat das LG Düsseldorf durch Urteil vom 6. April 2020 (**Az.: 21 S 52/19**) entschieden. Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind zwar Betriebskosten, jedoch nicht auf den Wohnraum-Mieter als „sonstige Betriebskosten“ umlegbar.

Diese Kosten treten faktisch an die Stelle von Anschaffungskosten („verkappte Anschaffungskosten“), die keine Betriebskosten darstellen (vgl. LG Hagen, Urt. v. 4. März 2016 - 1 S 198/15, ZMR 2016, 701).

Die Umlegbarkeit ergibt sich auch nicht aus einer Analogie zu § 2 Nr. 2, 4 und 5 BetrKV, wonach die Kosten der Anmietung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung von Wasser, Heizwärme und Warmwasser umlagefähige Betriebskosten sind. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Ausnahmeregelung ausschließlich für Zählermieten, die nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen ausgedehnt werden kann. Auch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz spricht gegen die Umlagefähigkeit der Anmietkosten. Rauchwarnmelder haben eine Lebensdauer von 10 Jahren.

Anm.: Nach wie vor steht eine klarstellende Entscheidung des Bundesgerichtshofes aus. Ebenso eine Novelle der BetrKV aus dem Jahr 2004.

3. LG Hamburg: Rauchwarnmelder: Duldungspflicht des Mieters für Einbau funkfähiger Geräte

Das Landgericht Hamburg hat durch Beschluss vom 20. Juli 2020 (**Az.: 307 S 14/20**) entschieden, dass der Mieter zur Duldung der Neuinstallation von funkfähigen Rauchwarnmeldern verpflichtet ist.

Das Amtsgericht verurteilte die Klägerin zur Duldung des Einbaus der Funkrauchwarnmelder in der Wohnung. Hiergegen war die Mieterin in Berufung gegangen. Das Landgericht hat in dem Hinweisbeschluss deutlich gemacht, dass es eine Duldungspflicht für gegeben hält. Außerdem weist es darauf hin, dass es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB handele, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist und auch nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen kann. Dadurch werde aber der Gebrauchswert der Mietsache (objektiv) nachhaltig erhöht und die allgemeinen Wohnverhältnisse werden (objektiv) dauerhaft verbessert.

Es liege allein in der Dispositionsbefugnis des Vermieters, ob er sich für funkfähige Rauchwarnmelder entscheidet und ob er Modelle ohne diese Qualifikation weiter nutzen will oder später (nach zehn Jahren) neu einbaut.

4. LG München I: Umlage von Wartungskosten für Rauchmelder auf Mieter zulässig

Das LG München I hat mit Urteil vom 15. April 2021 (**Az.: 31 S 6492/20**) entschieden, dass die Umlage von „sonstigen Betriebskosten“, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen benannt sind (hier: Wartungskosten für Rauchwarnmelder), in jedem Fall eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter erfordert, in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Grundsätzlich können Betriebskosten nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn dies vorher im Einzelnen vereinbart wurde. Da dem Mieter deutlich gemacht werden muss, welche Betriebskosten auf ihn übergewälzt werden, ist es erforderlich, auch die „sonstigen Betriebskosten“ im Einzelnen zu benennen (BGH, Urteil vom 7.4.2004 – VIII ZR 167/03 - Kosten der Dachrinnenreinigung).

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch sowohl um eine von der Mieterin zu dulden und zudem gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungsmaßnahme handelt (BGH, Urteil vom 17.6.2015 – VIII ZR 216/14), als auch im streitgegenständlichen Mietvertrag eine Öffnungsklausel enthalten ist, sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder trotz fehlender Benennung im Mietvertrag als Betriebskosten ausnahmsweise umlagefähig, so die 31. Zivilkammer.

Allerdings scheitert die Umlagefähigkeit der streitgegenständlichen Wartungskosten hier letztlich an der fehlenden entsprechenden Erklärung seitens des Vermieters. Die Kosten für die Wartung von Rauchmeldern können grundsätzlich auf den Mieter umgelegt werden, dies bedarf jedoch einer vorherigen ausdrücklichen Erklärung seitens des Vermieters.

Das Urteil ist rechtskräftig.

5. AG Brandenburg: Mieter müssen die Kosten der Treppenhausreinigung über die Betriebskosten bezahlen

Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses können durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen (§ 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO). Das hat das AG Brandenburg mit Urteil vom 27. Mai 2021 (**Az.:31 C 295/19**) entschieden.

Die Reinigung der gemeinsam genutzten Räume (d.h. auch des Treppenhauses) ist immer dann umlagefähig gemäß § 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO, wenn diese Räume nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen wurden (AG Steinfurt, Urteil vom 13.02.2014, Az.: 21 C 1668/12). In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume durch die Mieter tatsächlich erfolgt, ist hingegen nicht entscheidend. Das gilt sowohl für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als auch für die Kosten eines Aufzugs oder einer Gemeinschaftsantenne bzw. die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus oder die Kosten der Gartenpflege.

Eine nach der jeweiligen Verursachung oder tatsächlichen Nutzung differenzierende Umlage dieser Kosten auf die Mieter wäre vielfach nicht praktikabel und hätte eine erhebliche Unübersichtlichkeit und möglicherweise auch laufende Veränderungen in der Abrechnung zur Folge. Es sprechen deshalb auf Seiten des Vermieters Gründe der Praktikabilität und auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und besseren Überprüfbarkeit der Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise.

Denn die genannten Gründe lassen die damit für die Mieter bestimmter Wohnungen im Einzelfall möglicherweise verbundenen Nachteile nicht als eine - die Gebote von Treu und Glauben (§ 242 BGB) missachtende - unangemessene Benachteiligung erscheinen, zumal sich die Vor- und Nachteile bei den verschiedenen Betriebskostenarten insgesamt auch ausgleichen können. Diese Wertung entspricht zudem der Intention des Gesetzgebers, der mit der Regelung des § 556a I 1 BGB, nach der vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen und Vorschriften die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen sind, die Umlage von Betriebskosten leichter handhabbar machen wollte. So das Gericht in seinen Urteilsgründen.

6. LG Hanau: Betriebskostenabrechnung: Erhöhter Wasserverbrauch wegen defekten Toilettenspülkastens geht zulasten des Mieters

Das LG Hanau hat mit Urteil vom 30. Dezember 2020 (**Az. 2 S 123/19**) entschieden, dass ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung auch die Kosten für einen erhöhten Wasserverbrauch wegen eines defekten Toilettenspülkastens tragen muss, da der Mieter einer Wohnung eine regelmäßige übliche Kontrolle der Mietsache schuldet.

Es sei schlicht kaum vorstellbar, dass ein so massiver durch einen defekten Spülkasten verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit über mehrere Monate hinweg unerkannt bleibt. Der Mieter schulde vielmehr, so das Gericht, ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit, unabhängig von der Frage, wie oft sich der Mieter tatsächlich in der Wohnung aufhält. Denn auch der häufig ortabwesende Mieter schuldet eine regelmäßige Kontrolle seiner Wohnung.

Diese Pflichten hatte der beklagte Mieter hier vernachlässigt, so dass das Gericht die Umlage der erhöhten Kosten aus gerechtfertigt ansah.

7. AG München: Mieter haben keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Verplombung von ungenutzten Heizkörpern.

Das hat das Amtsgericht München mit Urteil vom 21. Oktober 2020 (**Az.: 416 C 10714/20**) entschieden. Ein Anspruch des Mieters auf Verplombung einzelner Heizkörper besteht nicht. Vielmehr besteht umge-

kehrt die Verpflichtung des Mieters, die gemieteten Räume im Rahmen seiner nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu lüften, so dass die Räume keinen Schaden nehmen.

Es ist dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben, so das Gericht in seinen Leitsätzen

8. LG München I - Fällen und Entsorgen abgestorbener Bäume gehört zur Gartenpflege im Mietverhältnis – neue Entwicklung

Das LG München I hat mit Urteil vom 19. November 2020 (**Az.: 31 S 3302/20**) entschieden, dass zur Gartenpflege auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes gehört, sodass die dafür erforderlichen Kosten im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig sind.

Streitgegenständlich war die Umlagefähigkeit von Baumfällkosten auf den Mieter. Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbenen Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittguts.

Nach Auffassung des Landgerichts gehört zur „Gartenpflege“ i.S.d. § 2 Nr. 10 BetrKV auch das Fällen eines kranken, morschen oder abgestorbenen Baumes. Die hierfür erforderlichen Kosten seien daher im Mietverhältnis als Betriebskosten umlagefähig. Dies gelte unabhängig davon, ob eine Ersatzbepflanzung erfolge oder nicht. Das LG München I schließe sich auf Basis der in Rechtsprechung und Literatur für und gegen die Umlagefähigkeit vorgebrachten Argumente des Amtsgerichts an.

§ 2 BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § 2 Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen bzw. baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien.

Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite. Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handle sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehle, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der/die jeweilige Mieter/in aufkommen müsse.

Das Landgericht wies darauf hin, dass sich die Frage der Ersatzfähigkeit aufgrund von Sturmschäden oder plötzlichen unerwarteten bzw. unvorhersehbaren Ursachen entstandener Baumfällkosten in diesem Rechtsstreit nicht gestellt habe.

Das Urteil des Landgerichts München I ist rechtskräftig.

Anm.: eine für die Wohnungswirtschaft erfreuliche Entscheidung. Einige Amtsgerichte hatten in der Vergangenheit Baumfällkosten als nicht umlegbar bezeichnet.

Dr. Peter Hitpaß,

hitpass@vnw.de

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Landesgeschäftsstelle Schwerin

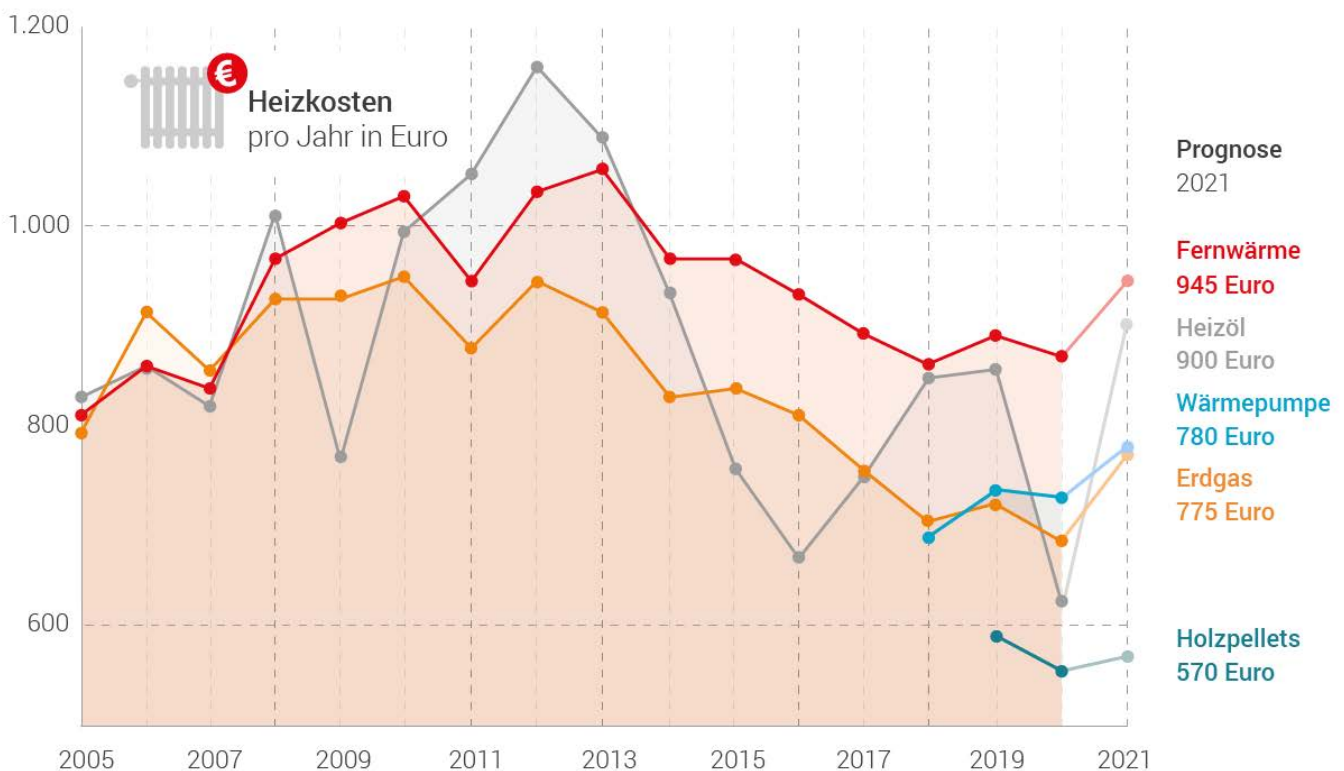
Heizspiegel

Heizkosten 5 Prozent weniger in 2020, aber dieses Jahr wird's deutlich teurer, im Schnitt um 13 Prozent – vor allem mit Öl und Gas

Verbraucher müssen mit stark steigenden Heizkosten rechnen. Das geht aus dem neuen Heizspiegel der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online hervor. Die umfangreiche Datenanalyse zeigt, dass die Heizkosten zwar im vergangenen Jahr gesunken sind: bei einer durchschnittlichen Wohnung um 35 Euro (5 Prozent). Für das laufende Jahr sind allerdings deutliche Mehrkosten zu erwarten: durchschnittlich 90 Euro (13 Prozent). Gründe dafür sind steigende Energiepreise, kühleres Wetter und der CO₂-Preis.

Entwicklung der Heizkosten in Deutschland

Beispiel für eine durchschnittliche 70 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus



Stand: 09/2021 | Daten: www.co2online.de | Grafik: www.heizspiegel.de

co2online

Heizen mit Öl: im Schnitt über 40 Prozent teurer

Hauptgrund für die unterschiedlichen Heizkosten sind Schwankungen bei den Energiepreisen. Vor allem der Preis für Heizöl ist erst gefallen und nun wieder kräftig angestiegen. Das wirkt sich auf die Heizkosten mit Heizöl aus: von minus 27 Prozent im Jahr 2020 zu voraussichtlich plus 44

Prozent in diesem Jahr. Milderes Wetter hat im Jahr 2020 ebenfalls zu niedrigeren Heizkosten geführt. Der Mehrverbrauch privater Haushalte durch die Corona-Pandemie hat in den Jahren 2020 und 2021 dagegen nur wenig ausgemacht.

Heizkosten 2021: 3 bis 44 Prozent höher

Für 2021 ist bei den gängigsten Heizsystemen mit zum Teil deutlichen Mehrkosten zu rechnen; nicht nur wegen höherer Energiepreise und kühlerem Wetter, sondern auch durch den CO₂-Preis. Damit setzt die Bundesregierung einen Anreiz für den Wechsel von fossilen zu erneuerbaren Energien. Dadurch sinken die CO₂-Emissionen.

Energieträger/Heizsystem	2020	2021
Erdgas	- 5 Prozent	+ 13 Prozent
Heizöl	- 27 Prozent	+ 44 Prozent
Fernwärme	- 2 Prozent	+ 9 Prozent
Wärmepumpe	- 1 Prozent	+ 7 Prozent
Holzpellets	- 6 Prozent	+ 3 Prozent

Tabelle: Veränderung der Heizkosten einer durchschnittlichen Wohnung gegenüber Vorjahr

Heizkosten senken: 490 Euro pro Jahr sparen

Das Sparpotenzial liegt in einer durchschnittlichen Wohnung laut Heizspiegel bei 490 Euro pro Jahr. Am meisten bringen das Sanieren und der Umstieg auf erneuerbare Energien. Wie groß das persönliche Sparpotenzial in einer Wohnung oder einem Haus ist, lässt sich auf www.heizspiegel.de berechnen.

Heizen mit erneuerbaren Energien: für niedrigere Kosten und bessere Planbarkeit

„Seit diesem Jahr fällt fürs Heizen ein CO₂-Preis an. Der steigt von Jahr zu Jahr. Dadurch werden vor allem Heizöl und Erdgas immer teurer“, sagt co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz: „Dazu kommen starke Preisschwankungen. Langfristiges Planen mit Heizöl und Erdgas wird so immer schwieriger – neben dem Klimaschutz ein Grund mehr, jetzt auch bei der Heizung den Umstieg auf erneuerbare Energien zu prüfen.“

„Der Heizspiegel ist ein wichtiges Instrument für Verbraucher und Verbraucherinnen, um Heizkosten und Einsparpotenziale im Blick zu behalten“, sagt Dr. Melanie Weber-Moritz, Bundesdirektorin des Deutschen Mieterbunds (DMB). „Ein geringerer Verbrauch spart Geld. Das fällt vor allem dann ins Gewicht, wenn die Heizkosten besonders hoch sind. Doch auch unabhängig von den Kosten sollte nicht unnötig geheizt werden. Denn ein sparsamer Verbrauch bedeutet gleichzeitig einen Beitrag für den Klimaschutz.“

„Jeder kann durch energieeffizientes Verhalten dazu beitragen, CO₂-Emissionen zu reduzieren – und spart dabei noch Geld. Wie das gehen kann, zeigt der informative und kompakte Heizspiegel“, sagt Ingbert Liebing, Hauptgeschäftsführer des Verbands kommunaler Unternehmen e. V. (VKU). Grundlage für den Heizspiegel sind über 123.000 Datensätze aus zentral beheizten Wohngebäuden in ganz Deutschland aus dem Jahr 2020. Als durchschnittliche Wohnung wird für den Heizspiegel eine Wohnung in einem typischen Mehrfamilienhaus mit 70 Quadratmetern Wohnfläche und Erdgas-Zentralheizung angenommen.

Quelle: Co2online

Novelle der Heizkostenverordnung Noch nicht vom Bundesrat entschieden! Trotzdem: Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinfo weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte, rät der GdW.

Das Bundeskabinett hat am 17. August 2020 die Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen. Im Kern der Neuregelung stehen die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzer. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Eigentlich hätte dies schon bis zum 25. Oktober 2020 stattfinden müssen. Im Wesentlichen sind diese Änderungen vorgesehen:



Foto: Wohnungswirtschaft Heute

Fernablesbarkeit von Messgeräten

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die nach dem Inkrafttreten der Änderungen eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt, wenn dies

im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.

Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden.

Die Anforderung der Interoperabilität geht unter anderem auf eine Empfehlung des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings durch Vereinfachung eines Wechsels des Messdienstleisters zurück. Technische Vorgaben, um Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten, soll das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik entwickeln.

Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis Ende 2031.

Neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Neben Um- beziehungsweise Nachrüstplichten sieht die Verordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. So müssen Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 wird eine monatliche Mitteilung verpflichtend. Der erste Entwurf hatte noch eine auf die Heizperiode beschränkte Informationspflicht vorgesehen.

Mitteilen der Informationen bedeutet der Begründung der Verordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er sie suchen muss. Dies könne in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, die Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen verfügbar sind; anderenfalls handle es sich nicht um ein „Mitteilen“, sondern lediglich um ein „Zurverfügungstellen“.

Außerdem werden Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Nutzern mit den Abrechnungen zusätzliche Informationen zur Verfügung stellen, wie Informationen über den Brennstoffmix, eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie ein Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte.

Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 Prozent zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Der Bundesrat muss den Änderungen noch zustimmen. Der Zeitpunkt dafür ist gegenwärtig unklar.

Bundesrat: Stillstand bei der Novelle der Heizkostenverordnung

Die Bundesratsausschüsse für Wirtschaft und für Umwelt haben in ihren Sitzungen am 2. September 2021 die Heizkostenverordnung vertagt: der Ausschuss für Wirtschaft „um zwei Sitzungen“ und der Umweltausschuss „bis Wiederaufnahme“.

Die Verordnung wird also nicht wie ursprünglich erwartet am 17. September 2021 im Bundesrat behandelt werden. Da Beratungen im Bundesrat keiner Diskontinuität¹ unterliegen, kann der Bundesrat den Vorgang im Oktober 2021 fortsetzen.

Sollte der Bundesrat im Oktober oder sogar im November einer Heizkostenverordnung zustimmen, an der die nächste Bundesregierung nichts mehr ändern muss oder möchte, so besteht immer noch die Möglichkeit, dass die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft tritt.

Sie müsste nur bis zum 31. Dezember 2021 im Bundesgesetzblatt verkündet werden.

Für die Wohnungswirtschaft bestehen durch das Verfahren zunehmend Risiken. Der GdW empfiehlt allen Wohnungsunternehmen dringend, die Vorarbeiten für eine monatliche Verbrauchsinformation so weiterzuverfolgen, als ob die Verordnung zum 1. Januar 2022 in Kraft träte.

Peter Hitpass



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



**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 ...](#)

Energetische Quartiersentwicklung E-Autos, Räder, auch Lastenräder mit Ladestation und Kühlschrank von Foodsharing: BVE eröffnet ersten Mobilitätshub in Quartier Iserbrook in Hamburg

Nach knapp vier Monaten Bauzeit nahm der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) am 2. September 2021 im Beisein des Senators für Verkehr und Mobilitätswende, Dr. Anjes Tjarks und VNW Verbandsdirektor Andreas Breitner den ersten Mobilitätshub der Genossenschaft mit umfassenden Sharing-Angeboten in Betrieb. Die Mobilitätsstation in Hamburg Iserbrook umfasst dabei sowohl Car- und E-Lastenrad-Angebote als auch die Möglichkeit zum Teilen von Lebensmitteln sowie eine StadtRAD-Station. Die Kosten für das Projekt betragen rund 250.000 Euro. Zwei weitere Projekte dieser Art sind bereits in Planung.



Mobilität ist eng mit dem Thema Wohnen verbunden. Foto: BVE

Mit dem Mobilitätshub im Quartier Iserbrook, unmittelbar an der S-Bahnstation „Iserbrook“, bündelt der Bauverein der Elbgemeinden umfassende und moderne Mobilitätsangebote für alle Menschen im Quartier. Die neue Mobilitätsplattform umfasst zwei stationsbasierte, elektrische Carsharing-Fahrzeuge von cambio, eine Ladesäule für E-Autos aus dem Quartier, zwei E-Lastenräder von sigo, eine StadtRAD-Station mit 20 Fahrrädern, Fahrradhäuser und -stände, eine Reparaturstation. Besonderes Highlight: Auf dem Mobilitätshub können in einem Kühlschrank von Foodsharing e.V. auch Lebensmittel geteilt werden. Ergänzt wird das

Angebot von einer Postpaketstation sowie Möglichkeiten zum nachbarschaftlichen Austausch gegenüber des Mobilitätszentrums .

„Für den BVE ist Mobilität eng mit dem Thema Wohnen verbunden. Bei uns hört Wohnen nicht an der Haustür auf. Mit dem Angebot verbessern wir die Anbindung des Quartiers und schaffen weitere Anreize zum gemeinschaftlichen Teilen. Damit trägt das Projekt dazu bei, die Gemeinschaft im Quartier zu stärken und die Standortattraktivität weiter zu erhöhen“, so Michael Wulf, Vorstandssprecher des Bauvereins.

Mit der Eröffnung des Mobilitätshubs ist die Energetische Quartiersentwicklung am Heidrehmen abgeschlossen. Diese gehört zu den ersten Quartiersentwicklungen, die die Stadt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft vorangetrieben hat. Die Besonderheit des Projekts: Erstmals wird die energetische Entwicklung nicht auf einzelne Gebäude beschränkt, sondern bündelt vielfältige Maßnahmen im Quartierskontext. Das Ziel ist es, Synergieeffekte auszunutzen, die Beanspruchung der Bewohner:innen so gering wie möglich zu halten und die Ziele des Hamburger Klimaplan bis 2030 einzuhalten.

„Dank des umfassenden Gesamtkonzeptes können wir im Quartier Heidrehmen pro Jahr 500 t CO₂-Emissionen einsparen. Das ist ein erheblicher Anteil, um die Energiewende vor Ort voranzutreiben“, berichtet Axel Horn. Umweltfreundlich und dezentral – Die Energie entsteht direkt vor der Tür. Strom und Wärme für das gesamte Quartier und den Mobilitätshub entstehen dabei in der hauseigenen Energiezentrale um die Ecke.

Im Mittelpunkt stehen die beiden Blockheizkraftwerke. Diese produzieren jährlich 4,6 Millionen Kilowattstunden (kWh) Wärme sowie 2,8 Millionen kWh Strom. Damit können im Quartier 830 Wohnungen, etwa 1.700 Bewohner:innen und die Mobilitätsstation dezentral versorgt werden. Überschüssig erzeugter Strom wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Eingebunden in die neue Energiezentrale sind neben den zwei BHKWs eine Power-to-Heat-Anlage, eine Wärmepumpe, zwei Spitzenlast-Brennwertkessel, eine solarthermische Anlage sowie ein Stromspeicher. Der Vorteil dabei: Es werden fossile Brennstoffe und Emissionen eingespart. Die Abwärme der BHKWs dient zudem als Antriebsenergie für die Wärmepumpe, die zusätzlich 250.000 kWh ins Netz einspeist. Ein weiterer wichtiger Baustein des umfassenden Konzepts ist die Erneuerung des Nahwärmenetzes. Damit die Wärme mit geringstmöglichen Verlusten in die Haushalte gelangt, wurden die Leitungen auf einer Gesamtlänge von 2,3 Kilometern im Quartier nach neuestem Standard gedämmt. „Der Erfolg der energetischen Maßnahmen wird über ein hochkomplexes Monitoring dauerhaft überprüft. Damit haben wir die Chance jederzeit nachzujustieren“, so Michael Wulf. Das Projekt wird als Blaupause für die energetische Entwicklung weiterer Quartiere dienen.

Quelle: BVE

Kontakt:
Bauverein der
Elbgemeinden eG
Felix Ebeling
Heidrehmen 12
2589 Hamburg
f.ebeling@bve.de



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

Zukunft Energie

Umweltschutz kostet Geld, Strompreise werden stetig steigen. Welchen Handlungsbedarf sehen Sie bei den Immobilienunternehmen, Herr Strenge?

Die Flutkatastrophen in Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und weiteren Bundesländern haben es uns kürzlich vor Augen geführt: Umwelt- und Ressourcenschutz ist dringend erforderlich, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Das Klima ist global und die Auswirkungen durch u. a. hohen CO₂-Ausstoß sind vor unserer Haustür angekommen.



In den Quartieren eine E-Ladeinfrastruktur aufbauen, rät Energie-Experte Stefan Strenge. Foto BVE

Sind wir in Deutschland auf dem richtigen Weg, um die Energiewende zu schaffen?

Die Bundesregierung hat den Weg in die CO₂-Neutralität durch Gesetze und Verordnungen vorgegeben. Zum Beispiel das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende, das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) und der Ausstieg aus der Atom- und Kohleverstromung. Insoweit sind wir auf einem guten Weg. Nun gilt es das Ziel zu erreichen. Der Ausstieg aus der Kohlekraft soll bis zum Jahr 2038 vollzogen sein. Jedes Jahr gehen nach einem festgelegten Plan Kohlekraftwerke vom Netz. Die Herausforderung ist es, dafür zu sorgen, dass die abgängige konventionelle Erzeugung durch regenerative Energie ersetzt wird. Hier hapert es noch an vielen Stellen. Einige Bundesländer tun sich schwer mit dem Ausbau der Windkraft.

Welche Konsequenzen hat eine Verringerung der Kraftwerksleistung bzw. der verzögerte Ausbau der regenerativen Stromerzeugung?

Seit dem Jahreswechsel 2020/2021 steigen die Strom- und Gaspreise drastisch an. Einen Grund sehen wir in der fortschreitenden Verknappung der Erzeugungskapazitäten. Auf der Verbraucherseite ist ein Anstieg des Strombedarfes zu verzeichnen. Der Zubau von elektrisch betriebenen Wärmepumpen ist 2020 um 40% angestiegen. Hinzu kommt der Verkehrssektor mit den E-Autos. Die 1-Millionengrenze wurde bereits erreicht und nach unserer Einschätzung ist das kein kurzfristiger Trend.

Was bedeutet das für Immobilienunternehmen und deren Mieter?

Weniger Angebot und mehr Nachfrage wird nicht zu sinkenden Energiepreisen führen. Eine neue Herausforderung ist die Elektromobilität. Die Anfragen der Mieter zu Ladepunkten steigen an. Konzepte und Umsetzungsstrategien für die Etablierung von E-Ladeinfrastruktur werden dringend benötigt.

Welche Handlungsweisen sind für die Unternehmen vorteilhaft?

Wenn die Themen E-Ladeinfrastruktur und Energiebeschaffung noch nicht Bestandteil der Unternehmensstrategie sind, sollten diese zeitnah berücksichtigt werden. Trotz steigender Energiepreise können durch eine Terminmarktbeschaffung, die bis einschließlich 2025 möglich ist, Preisvorteile generiert werden. Wenn in den Quartieren E-Ladeinfrastruktur vorhanden ist bzw. realisiert werden soll, sind weitere Einsparungen durch den Einsatz eines Lastmanagements möglich.

Stefan Strenge

Die Energie-Experten der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG entwickeln Energiestrategien für Immobilienunternehmen. Beratungsschwerpunkte sind Beschaffungsstrategien für Gas und Strom, Konzeptionen für E-Ladeinfrastruktur und Vertragsoptimierungen bei Messdienstleistungen. www.hansaenergieservice.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

Stromverbrauch

Auf rund 700 Milliarden Kilowattstunden wird der Strombedarf in Deutschland bis zum Jahr 2030 steigen, hat der BDEW berechnet.

Mehr Elektroautos, mehr Wärmepumpen, mehr Wasserstoff – um die Klimaschutzziele für Deutschland 2030 zu erreichen, wird der Strombedarf bis 2030 nach neuen BDEW-Berechnungen auf rund 700 Milliarden Kilowattstunden (Mrd. kWh) jährlich ansteigen. Zum Vergleich: Im Vor-Corona-Jahr 2019 betrug der Stromverbrauch 567,6 Mrd. kWh, im Jahr 2020 545,3 Mrd. kWh. Um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen sind laut den -Berechnungen des BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Berlin, bis 2030 bereits rund 14 Millionen Elektro-Pkw, fünf bis sechs Millionen Wärmepumpen und 15 Gigawatt Elektrolysekapazität zur Produktion von Wasserstoff in Deutschland notwendig.



Kerstin Andrae, Foto: BDEW

„Trotz der stetig steigenden Effizienz elektrischer Geräte ist zu erwarten, dass der Stromverbrauch deutlich ansteigen wird. Um fossile Energieträger zu ersetzen, wird künftig auch in den Bereichen Verkehr, Wärme und Industrie deutlich mehr grüner Strom nachgefragt. Die zunehmende Digitalisierung wird den Stromverbrauch zusätzlich erhöhen“, sagt Kerstin Andrae, Vorsitzende der BDEW-Hauptgeschäftsführung.

„Wenn wir bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität erreichen wollen, müssen wir die Erneuerbaren Energien deutlich ambitionierter ausbauen. Schon bis 2030 benötigen wir dann einen Anteil von Erneuerbaren-Anteil von 70 Prozent. Und es macht einen Unterschied, ob wir 500 Mrd. kWh Strom zu mindestens 70 Prozent erneuerbar erzeugen müssen oder 700 Mrd. kWh. Wir brauchen einen nie dagewesenen PV-Boom und müssen die Hemmnisse für den Windenergieausbau endlich beseitigen. Auch der Aus- und Umbau der Energienetze wird mit den höheren Klimazielen noch dringlicher als er ohnehin schon ist.“

PH

Das auffällige Urteil

BGH: Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.

Das hat der BGH mit Urteil vom 9. Dezember 2020 (**Az.: VIII ZR 118/19**) entschieden. Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Die Klägerin begehrt eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung vom 22. Oktober 2014 für das Jahr 2013. Sie gewährte dem Beklagten Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Rechnungsbelege; eine darüber hinaus vom Beklagten verlangte Einsichtnahme in die entsprechenden Zahlungsbelege lehnte sie ab.

gerechnet. ... für Vertrauen. Für den Zeitraum vom 24.09.2019 bis 30.06.2020 haben wir unsere
in Höhe von 29,00 € werden wir am 01.06.2021 von Ihrem Konto abbuchen.

Betrag, Netto	USt.-Satz	USt.-Betrag	Betrag, Brutto
551,26 €	19 %	104,74 €	656,00 €
-526,89 €	19 %	-100,11 €	-627,00 €
			<u>29,00 €</u>
58,82 €	19 %	11,18 €	70,00 €

... für Ihren zukünftigen Abschlag beträgt 13.611 kWh. Die Fälligkeiten
... schlagsplan.
... den Sie und auf den F...

Ein Blick auf die Rechnungsbelege reicht nicht. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Das Amtsgericht hat der auf Zahlung von 1.262,35 Euro nebst Zinsen gerichteten Klage unter deren Abweisung im Übrigen in Höhe von 1.195,19 Euro stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung der Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Ausgleich der Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung vom 23. Oktober 2014 derzeit nicht zu, weil sie dem Beklagten die begehrte Einsicht (auch) in die Zahlungsbelege nicht gewährt habe und dem Beklagten daher nach § 242 BGB unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht zustehe.

Die Abrechnungspflicht des Vermieters umfasse nach § 259 Abs. 1 BGB die Vorlage von Belegen, soweit diese erteilt zu werden pflegten. Eine Einschränkung dahingehend, dass die Einsichtnahme in die Belege zur Überprüfung der Abrechnung zwingend erforderlich sein müsse, lasse sich der Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr genüge das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Lügen Zahlungsbelege zum Nachweis der Erfüllung von Forderungen gegenüber dem Gläubiger vor, sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb dem Abrechnungsempfänger eine Einsichtnahme in diese Belege verweigert werden sollte. Es reiche vielmehr aus, dass er - wie jeder Abrechnungsempfänger - überprüfen könne, ob der Abrechnungspflichtige - hier der Vermieter - die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen oder Ähnlichem profitiert habe.

Dass sich das Belegeinsichtsrecht des Mieters auf Zahlungsbelege erstrecken müsse, ergebe sich zudem spiegelbildlich als geradezu zwingendes (Gegen-)Recht des Mieters, wenn dem Vermieter ein Wahlrecht bezüglich der Abrechnungsmethode zugebilligt werde. Bei der Abrechnung nach dem „Abflussprinzip“ - bei dem der Vermieter auf die im Abrechnungszeitraum tatsächlich bezahlten Rechnungen abstelle - sei zur sachgerechten Überprüfung die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege erforderlich.

So sieht es auch der BGH: Das Berufungsgericht hat die Klage zutreffend mit Rücksicht darauf als derzeit unbegründet abgewiesen, dass die Klägerin dem Beklagten die begehrte Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung 2013 zu Grunde liegenden Zahlungsbelege nicht gewährt hat.

1. Nach der Rechtsprechung des Senats steht dem Mieter gegenüber dem auf eine Betriebskostenabrechnung gestützten Zahlungsverlangen des Vermieters ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, solange ihm eine nach § 259 Abs. 1 BGB berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist.

2. Zu den Abrechnungsunterlagen, auf die sich das Einsichtsrecht des Mieters bezieht, gehören - wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat - neben den Rechnungen auch die dazugehörigen Zahlungsbelege über die in der Abrechnung auf die Mieter umgelegten Betriebskosten. Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen. Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Entgegen der Auffassung der Revision gilt das auch für die Einsichtnahme in die Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet oder bei den unterschiedlichen Betriebskostenarten teils die eine, teils die andere Abrechnungsmethode.

Das Berufungsgericht hat schon keine abschließenden Feststellungen zu der bei sämtlichen Betriebskostenpositionen jeweils angewendeten Abrechnungsmethode getroffen. Übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision insoweit nicht auf. Vor allem aber bezieht sich das Einsichtsrecht des Mieters - unabhängig von der aus der Abrechnung als solcher ohnehin nicht ersichtlichen Abrechnungsmethode - auf die jeweiligen (und damit auf sämtliche vorhandenen) Zahlungsbelege. Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte sein Einsichtsbegehren - etwa im Laufe des Prozesses - auf einzelne Zahlungsbelege zu bestimmten Positionen beschränkt hätte, trägt die Revision nicht vor und sind auch nicht ersichtlich.

Dr. Peter Hitpaß.

hitpass@vnw.de

Mess- und Eichverordnung

Dritte Verordnung verabschiedet: Leichte Entlastung für Verbraucher durch einheitliche Eichfristen für Warm- und Kaltwasserzähler

Das Bundeskabinett hat am 7. Juli 2021 die Dritte Verordnung zur Änderung der Mess- und Eichverordnung verabschiedet, die die Eichfristen für Warm- und Kaltwasserzähler sowie Wärmezähler auf einheitlich sechs Jahre festlegt. Durch einheitliche Eichfristen und damit einheitliche Austauschtermine für Warm- und Kaltwasserzähler werden insbesondere Verbraucherinnen und Verbraucher entlastet.



Jetzt betragen die Eichfristen einheitlich sechs Jahre. Es ist kein großer Wurf, mehr ein zaghafter erster Schritt, wenn man die Eichfristen im benachbarten Ausland betrachtet - In Frankreich 18, Spanien rund 23 Jahre. Foto: www.wohnungswirtschaft-heute.de

Mit diesen Änderungen der Mess- und Eichverordnung werden zum einen Empfehlungen des Deutschen Bundestags umgesetzt sowie Ergebnisse einer Sektoruntersuchung des Bundeskartellamts aufgegriffen. So hatte zum einen der Bundestag Anfang 2020 eine Anpassung und Vereinheitlichung der Eichfristen empfohlen. Darüber hinaus hatte das Bundeskartellamt eine Sektoruntersuchung bei Ablesediensten von Heiz- und Wasserkosten (Submetering) durchgeführt und auf die Relevanz von Eichfristen für die Laufzeit von Zählermietverträgen hingewiesen. So bestimmen laut Bundeskartellamt die Eichfristen der verschiedenen Zählerarten in der Regel die Laufzeit der Zählermietverträge mit dem Submetering-Anbieter, welcher üblicherweise Zähler und Ablesedienstleistungen anbietet. Warmwasser- und Wärmezähler hatten bislang eine Eichfrist von fünf Jahren, Kaltwasserzähler von sechs Jahren. Die unterschiedlichen Eichfristen führten dazu, dass die Zählermietverträge oft nicht gleichzeitig enden. Eine vorzeitige Kündigung löst jedoch Ablosezahlungen für die Restmietlaufzeit aus, was die Kosten eines Anbieterwechsels erhöht. Mit der Vereinheitlichung der Eichfristen wird hier nun eine konkrete Verbesserung erreicht.

Darüber hinaus werden verschiedene technische Anpassungen vorgenommen. So wird u.a., um Rechtssicherheit für den Energiebereich zu schaffen, eine Ausnahme zum Rechnen mit Messwerten für diesen Bereich eingeführt. Grundsätzlich dürfen Werte für Messgrößen nur angegeben werden, wenn sie mit einem Messgerät bestimmt wurden. Damit ist das Verrechnen von Messwerten grundsätzlich ausgeschlossen. Im Energierecht ist das Rechnen jedoch an vielen Stellen vorgeschrieben, z.B. zur Bilanzierung von Energiemengen oder zur Ermittlung von Energiemengen in Eigenversorgungsfällen. Mit der Regelung wird eine Forderung der Bundesnetzagentur, der Clearingstelle EEG-KWKG sowie der Energiewirtschaft umgesetzt.

Quelle: BMWi, Presseerklärung vom 7. Juli 2021

Lesen Sie auch

Mehr als 500 Millionen Euro In Frankreich 18, Spanien rund 23, Deutschland alle 5 bzw. 6 Jahre werden Wasserzähler gewechselt – zu häufig – Verlängerung der Eichfristen würde Haushalte bei Wohnkosten entlasten [zum PDF auf wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de)

Europäisches Klimagesetz verabschiedet Die Kommission wird zusätzlich ein Klimazwischenziel für 2040 vorschlagen

Der EU-Rat hat am 28. Juni 2021 in erster Lesung seinen Standpunkt zum europäischen Klimagesetz verabschiedet und damit das Ziel einer klimaneutralen EU bis 2050 gesetzlich verankert. Dies folgt einer politischen Einigung mit dem Europäischen Parlament vom 21. April 2021.

Deutschland soll früher klimaneutral werden

- Treibhausgasemissionen
 - Bis 2030: 65 % weniger CO₂ (bislang 55 %)
 - Bis 2040: 88 % weniger CO₂
 - 2045: Klimaneutralität (bislang 2050)
- Zulässige jährliche CO₂-Emissionsmengen für einzelne Sektoren wie Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr oder Gebäudebereich werden abgesenkt.



Und so sieht es in Deutschland aus. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes verschärft die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben und verankert das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Die Gesetzesnovelle ist am 31. August 2021 in Kraft getreten.

Neben dem Ziel der Klimaneutralität und der Erreichung negativer Emissionen ab 2050 legt das europäische Klimagesetz als verbindliches Klimaziel der Union eine Reduzierung der Netto-Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis 2030 gegenüber 1990 fest. Um sicherzustellen, dass bis 2030 ausreichende Anstrengungen zur Reduzierung und Vermeidung von Emissionen unternommen werden, führt das Klimagesetz eine Obergrenze von 225 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalent für den Beitrag des Abbaus zu diesem Ziel ein. Die EU wird außerdem bis 2030 ein höheres Volumen an Kohlenstoff-Nettosenken anstreben.

Die Kommission wird zusätzlich ein Klimazwischenziel für 2040 vorschlagen. Gleichzeitig wird sie ein vorläufiges Treibhausgasbudget für den Zeitraum 2030-2050 veröffentlichen. Das Budget ist definiert als die indikative Gesamtmenge der Netto-Treibhausgasemissionen (ausgedrückt als CO₂-Äquivalent und mit getrennten Angaben zu Emissionen und Abbau), die in diesem Zeitraum voraussichtlich emittiert werden, ohne die Verpflichtungen der EU im Rahmen des Pariser Abkommens zu gefährden.

Mit dem europäischen Klimagesetz wird ein Europäischer Wissenschaftlicher Beirat zum Klimawandel eingerichtet. Der Beirat wird unabhängige wissenschaftliche Beratung leisten und Berichte über EU-Maßnah-

men, Klimaziele und indikative Treibhausgasbudgets sowie deren Vereinbarkeit mit dem europäischen Klimagesetz und den internationalen Verpflichtungen der EU im Rahmen des Pariser Abkommens erstellen.

Die Kommission wird mit Wirtschaftssektoren zusammenarbeiten, die sich dafür entscheiden, freiwillige Fahrpläne zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität bis 2050 zu erstellen. Die Kommission wird nicht nur die Entwicklung solcher Fahrpläne überwachen, sondern auch den Dialog auf EU-Ebene und den Austausch von Best Practices zwischen den relevanten Akteuren erleichtern.

Nachdem das europäische Klimagesetz nun sowohl vom Europäischen Parlament als auch vom Rat angenommen wurde, wird es nach der Veröffentlichung im Amtsblatt in den nächsten Wochen in Kraft treten.

Quelle: PH / GdW Europabrief 09/2021

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



www.schleswig-holstein.sh