



Foto: gw.wohnungswirtschaft-heute



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:

Zweierlei Maß: Für Kaltmieten gibt es eine Mietpreisbremse – Müllgebühren steigen stetig ungebremst – Wo bleibt die Kostenehrlichkeit?

Seite 2

Wohnnebenkostenvergleich

Steuerzahlerbund: Berlin (West) hat die höchsten Wohnnebenkosten, Mainz die niedrigsten

Seite 3

Steigende Energiepreise

Preise für Gas und Strom sind stetig gestiegen – Wie entwickeln sich die Preise bis 2026? – Wie damit umgehen? Antworten von Stefan Streng

Seite 5

Seit Januar sinkender Gasverbrauch

Im Mai 2022 wurde ein Drittel weniger Gas als im Mai 2021 verbraucht

Seite 8

Haus und Grund Studie Müllgebühren 2022

Das Ranking: Nürnberg am günstigsten, Leverkusen am teuersten

Seite 9

Kommentar von Karl Scheinhardt

BGH: Mieter kann vom Vermieter Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen.

Seite 11

Der Weg zum digitalen Schlüssel

Welche Schritte kommen zuerst, Herr Österreicher?

Seite 14

Das auffällige Urteil

LG Berlin: Kosten der Sperrmüllsammlung umlagefähig

Seite 16

Liquidität der Energieversorger jetzt sichern

Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern befürchtet Pleiten kommunaler Versorger

Seite 18

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Zweierlei Maß: Für Kaltmieten gibt es eine Mietpreisbremse – Müllgebühren steigen stetig ungebremst – Wo bleibt die Kostenehrlichkeit?



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

Die Müllgebühren in den 100 größten deutschen Städten klaffen einer Studie des Eigentümerverbands Haus und Grund zufolge deutlich auseinander. Dabei schneiden die norddeutschen Kommunen, die in das Ranking aufgenommen wurden, allerdings gut ab.

So belegt Flensburg im bundesweiten Vergleich Platz 2, Schwerin Platz 6. Mit Lübeck (17) und Kiel (29) landeten zwei weitere norddeutsche Kommunen unter den ersten 30 Städten. Hamburg belegt Platz 54. Am schlechtesten schnitt Rostock auf Platz 70 ab.

Das gute Abschneiden der norddeutscher Kommunen ist erfreulich. Natürlich hat das auch mit dem Einkommensgefälle von Süd nach Nord zu tun. Um so wichtiger ist es, dass die Landesregierungen und Kommunen in Norddeutschland die aktuelle Entwicklung bei den Energiekosten im Auge behalten.

Die Kommunen haben bereits ihre Sorge geäußert, dass durch die gestiegenen Gaspreise Stadtwerke in Schieflage geraten könnten. Hier gilt es, rechtzeitig Auffanglösungen zu entwickeln. Denn eines ist auch klar: **Viele Haushalte mit geringem Einkommen werden die hohe Energiepreise nicht stemmen können.**

Ich halte es für sinnvoll, dass Kommunen und Wohnungswirtschaft sich zeitnah zusammensetzen, um über die Lage zu beraten und mögliche Auswege zu entwickeln. Dann könnten wir gemeinsam mit Forderungen an die Politik herantreten.

Während die Entwicklung der Nettokaltmieten in der Öffentlichkeit immer wieder zu heftigen Debatten führt, bleibt die sogenannte zweite Miete zumeist außen vor. Dabei, auch das hat die Studie ergeben, stiegen die Abfallgebühren der 100 größten deutschen Städte seit der Untersuchung vor drei Jahren um acht Prozent auf durchschnittlich 312 Euro.

Auch andere, zumeist von städtischen Unternehmen angebotenen Dienstleistungen wurden deutlich teurer. Als Folge hat die „zweite Miete“ zu einer Erhöhung des Wohnens beigetragen. Während es jedoch für die Kaltmiete eine Mietpreisbremse und eine Kappungsgrenze gibt, sucht man bei den Gebühren etwas Vergleichbares vergeblich.

Erhöhungen der Preise kommunaler Unternehmen werden zumeist mit höheren Kosten begründet. Während man bei öffentlichen Unternehmen Preiserhöhungen akzeptiert, wird bei Wohnungsunternehmen, die ihre Miete anpassen müssen, heftig protestiert.

Mir geht es um mehr Ehrlichkeit. Wenn die Kosten steigen, ist es ganz natürlich, dass die Unternehmen ihre Preise erhöhen müssen. Als soziale Vermieter sind sich die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen ihrer sozialpolitischen Verantwortung bewusst. Sie erhöhen deshalb ihre Mieten zumeist nur, wenn es unbedingt notwendig ist. Zudem schöpfen sie dabei den rechtlich erlaubten Rahmen in der Regel nicht aus.

Andreas Breitner

Vorstand und Verbandsdirektor

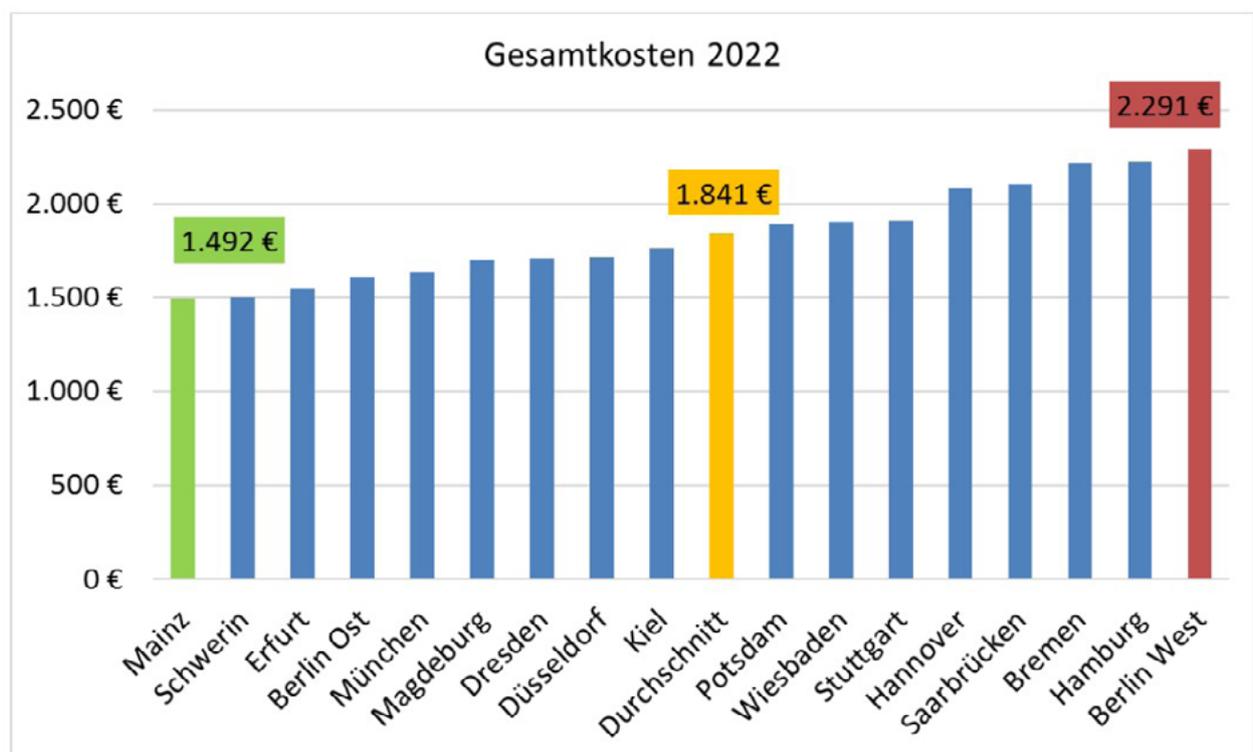
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Wohnnebenkostenvergleich

Steuerzahlerbund: Berlin (West) hat die höchsten Wohnnebenkosten, Mainz die niedrigsten

Ein vom Bund der Steuerzahler am 22. Mai 2022 vorgelegter Vergleich der Wohnnebenkosten in den 16 Landeshauptstädten hat ergeben, dass die Einwohner im ehemaligen Westteil von Berlin am stärksten belastet werden. Die niedrigsten Wohnnebenkosten weist Mainz auf – dicht gefolgt von Schwerin!

7. Wohnnebenkosten insgesamt (pro Jahr)



Die Wohnnebenkosten insgesamt pro Jahr, ein Auszug aus „Den großen Wohnnebenkosten-Vergleich 2016 – 2022. KLICKEN Sie auf die Grafik und der große Wohnnebenkosten-Vergleich öffnet sich als PDF.

Der BdSt-Wohnnebenkostenvergleich verdeutlicht durch sein jährliches Ranking die staatliche Belastung des Wohnens durch sechs verschiedene Wohnnebenkosten für einen Drei-Personen-Haushalt in einem Einfamilienhaus in allen Landeshauptstädten.

Im Einzelnen sind das die Trinkwasserpreise, die Abfall-, Schmutzwasser- und Niederschlagswassergebühren, die Grundsteuer sowie der Rundfunkbeitrag. Dieser ist zwar bundesweit einheitlich, stellt aber einen wesentlichen Kostenfaktor für nahezu jeden Bürger dar und wurde deshalb in die Liste aufgenommen. Mit Gesamtkosten von 1.492 Euro im Jahr 2022 ist Mainz demnach am günstigsten, während Berlin (West) mit 2.291,50 Euro im selben Jahr auf dem teuersten Platz landet. Gegenüber dem Jahr 2021 sind 14 Landeshauptstädte signifikant teurer geworden, günstiger wurde es nur in Erfurt, der Landeshauptstadt von Thüringen.

Betrachtet man nun die Gesamtentwicklung des Vergleichs seit dem Jahr 2016, **sind 13 Landeshauptstädte teurer und 3 Landeshauptstädte günstiger geworden.** Drei Beispiele: Die Einwohner von Düsseldorf wurden mit rund 38 Euro weniger bei den Nebenkosten entlastet, während in Hannover und Saarbrücken mit 318 bzw. 185 Euro die stärksten Kostenanstiege zu verzeichnen sind.

Strompreisbestandteile bis 30. Juni 2022	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	13,65	37,7 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	8,09	22,4 %		
Mehrwertsteuer	5,78	16,0 %	Steuern	21,6 %
Stromsteuer	2,05	5,7 %		
EEG-Umlage	3,723	10,3 %	Abgaben/Umlagen	18,3 %
Konzessionsabgabe	1,66	4,6 %		
KWKG-Umlage	0,378	1,0 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,437	1,2 %		
Offshore-Netzumlage	0,419	1,2 %		
Umlage für abschaltbare Lasten	0,003	0,0 %		
Gesamt	36,19	100,0 %	Steuern und Abgaben:	39,9 %

Strompreisbestandteile ab Juli 2022	in ct/kWh			
Beschaffung, Vertrieb	13,65	43,0 %		
Netzentgelt inklusive Messung und Messstellenbetrieb	8,09	25,5 %		
Mehrwertsteuer	5,07	16,0 %	Steuern	22,4 %
Stromsteuer	2,05	6,5 %		
Konzessionsabgabe	1,66	5,2 %	Abgaben/Umlagen	9,1 %
KWKG-Umlage	0,378	1,2 %		
§ 19 StromNEV-Umlage	0,437	1,4 %		
Offshore-Netzumlage	0,419	1,3 %		
Umlage für abschaltbare Lasten	0,003	0,0 %		
Gesamt	31,757	100,0 %		

Quelle: BDEW, eigene Berechnungen. Abweichungen durch Rundung.

Beispiel die Strom- und Gaskosten

Über das Wohnnebenkosten-Ranking hinaus sind noch weitere Belastungen wie zum Beispiel die Strom- und Gaskosten zu berücksichtigen. Vor allem die massiv erhöhten Gaspreise belasten die Haushalte enorm. Aufgrund derzeitiger Krisen hat sich der Gaspreis mehr als verdoppelt – dies beeinflusst auch die Bemessungsgrundlage der Mehrwertsteuer und führt zu höheren Steuern. Nach der jüngsten Steuerschätzung kann der Staat mit deutlich höheren Steuereinnahmen rechnen. Hier muss die Politik dringend handeln!

Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter

Daher fordert der BdSt: Heizstoffe sind lebensnotwendige Güter und sollten daher nur mit dem **ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 7 Prozent** besteuert werden. Die Stromsteuer sollte von derzeit 2,05 Cent/kWh auf das EU-rechtlich zulässige Mindestmaß von 0,1 Cent/kWh gesenkt werden. Das würde die Haushalte nachhaltig entlasten. **Eine einmalige Energiepreis-Pauschale, die zudem versteuert werden muss und obendrein nicht für alle Bürger gilt, reicht hier nicht!**

PH / RED

VdS-FACHTAGUNG 2022



Verhütung von Leitungswasserschäden

In Zusammenarbeit mit der AVW



AVW
Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler



Steigende Energiepreise

Preise für Gas und Strom sind stetig gestiegen – Wie entwickeln sich die Preise bis 2026? – Wie damit umgehen? Antworten von Stefan Strenge

Die Preise für Energie steigen kontinuierlich an. In diesen Tagen erhalten viele Unternehmen Post vom Energie-Versorgungsunternehmen (EVU) mit Preisanpassungen. Wie geht es mit den Energiepreisen weiter? Müssen wir auch zukünftig mit Preisanstiegen für Gas und Strom rechnen? Die nachfolgende Preiskurve zeigt den Preisverlauf des Frontjahres beim Erdgas seit September 2020. Bis Juni 2021 war der Preisanstieg noch moderat. Danach war ein stärkerer Anstieg mit einer hohen Volatilität zu beobachten. Die Preiskurve zeigt außerdem, dass der extreme Anstieg bereits viele Monate vor dem Überfall auf die Ukraine am 24. Februar existent war.

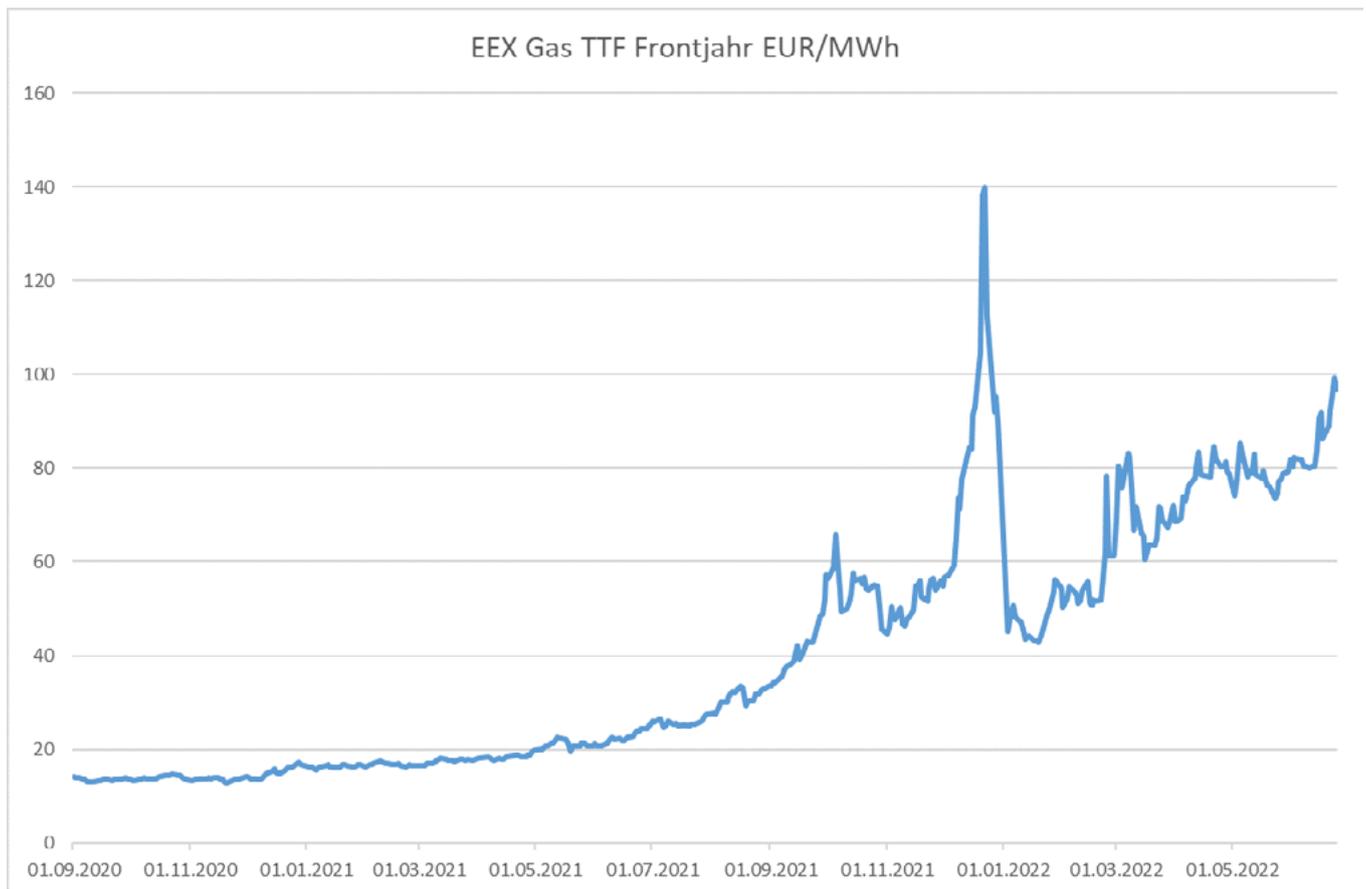


Abbildung 1: Preisverlauf Erdgas am Terminmarkt EEX für das Frontjahr.

Nach unserer Einschätzung überwiegt die Faktenlage für weitere Preisanstiege. Die Gründe hierfür sind die steigende Energienachfrage durch die E-Mobilität sowie der vermehrte Einsatz von Wärmepumpen. In Deutschland liegt der aktuelle Strom-Verbrauch bei ca. 500 TWh pro Jahr. Prognosen gehen davon aus, dass wir ab 2030 ca. 800 TWh pro Jahr benötigen werden.

Auf der Seite der Erzeuger ist von einer Verknappung auszugehen, weil Deutschland aus der Kohle- und Atomkraft aussteigt. **Ohne Zweifel ist der Paradigmenwechsel der Energiewirtschaft mit dem Umbau**

auf eine regenerative Energieerzeugung der richtige Weg, um die Umwelt und Ressourcen zu schonen. Der Umstieg auf Wind- und Sonnenkraft (Photovoltaik) wird die abgängigen Kraftwerke in den kommenden Jahren jedoch nicht vollständig ersetzen können. Dieser Prozess benötigt viel Zeit und deshalb hatte die Bundesregierung vor dem Ukraine-Krieg beschlossen zunächst Gaskraftwerke für die Stromerzeugung bauen zu lassen. Dieser Weg ist aufgrund der nunmehr von der Politik erkannten großen Abhängigkeit vom russischen Gas obsolet. Diese Abhängigkeit wird durch die aktuellen Reduzierungen der Gaslieferungen durch Russland deutlich sichtbar. **Anstelle der geplanten Gaskraftwerke wird über eine Verlängerung der Laufzeiten für Kohlekraftwerke nachgedacht.**

Der Veränderungsprozess in unserer Energiewirtschaft wird in den kommenden Jahren eher keine Preisreduktionen beim Strom und Gas bewirken. Die aktuelle Krisensituation hat den Preisanstieg zwar verstärkt, der grundsätzliche Preistrend hat seine Ursachen jedoch weit vor dem Ausbruch des Krieges.

Warum sollten Wohnungsunternehmen jetzt handeln?

Insbesondere in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft muss das Wirtschaftlichkeitsgebot beachtet werden. Eine weitere Motivation, sich dem Thema Energiebeschaffung intensiver zu widmen, ist die Reduzierung der Nebenkosten.

Die Entwicklung einer Einkaufsstrategie erhöht die Sicherheit bei Vertragsentscheidungen und reduziert das Risiko überhöhter Energiepreise.

Welche Vorgehensweise ist zielführend?

Strategie bedeutet agieren und nicht reagieren. Wer bis kurz vor dem Vertragsende abwartet, schränkt die Handlungsoptionen ein und muss mit deutlich höheren Energiepreisen rechnen.

Eine zukunftsorientierte Einkaufsstrategie beinhaltet Vertragsentscheidungen, die strategisch und mit Voraussicht getroffen werden. Die nachfolgende Grafik zeigt die Gaspreise für die Jahre 2023 bis 2026.

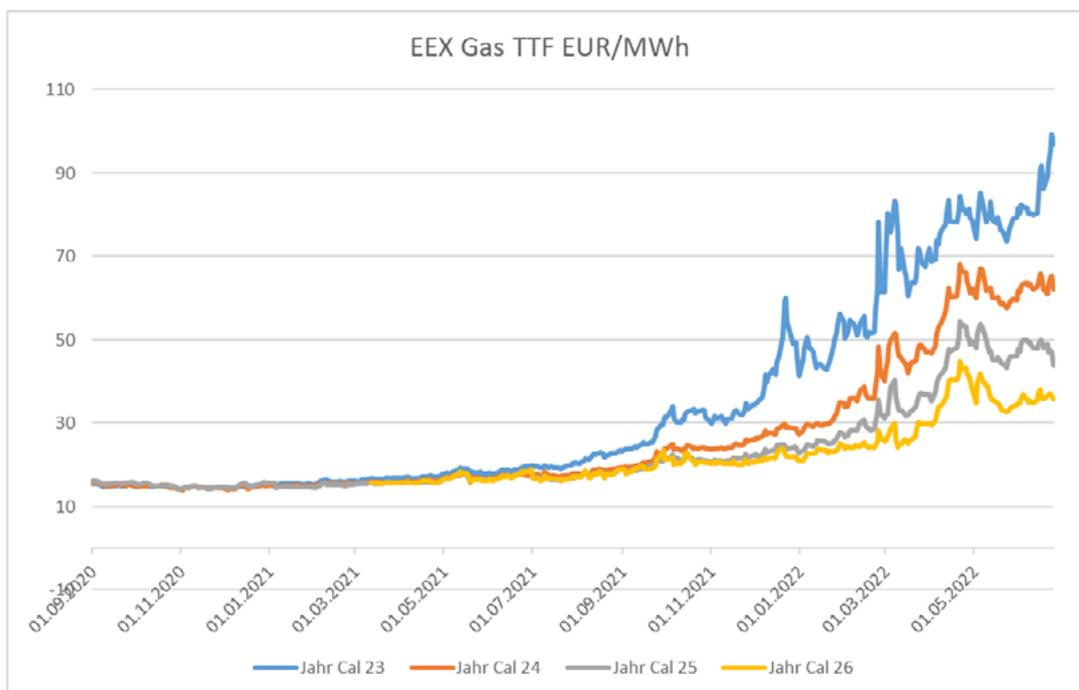


Abbildung 2: Preisverlauf Erdgas am Terminmarkt EEX für die Jahre 2023, 2024, 2025 und 2026.

Kunden, die ihre Energie für die Jahre 2023 (blaue Kurve) und/oder 2024 (orange Kurve) noch nicht beschafft haben, müssen mit sehr deutlichen Preisanstiegen rechnen. Die hinteren Jahre (2025 graue Kurve, 2026 gelbe Kurve) sind zwar auch gestiegen, aber im Vergleich zu den Frontjahren noch zu günstigeren Preisen zu bekommen.

Empfehlenswert ist eine vorausschauende Einkaufsstrategie

Der Terminmarkt bietet Chancen für einen strategischen Einkauf. Empfehlenswert ist eine vorausschauende Einkaufsstrategie, die je nach Markterwartung die Kaufentscheidung begründet. Bei einer steigenden Markterwartung ist es sinnvoll, die Lieferjahre bis einschließlich 2026 zeitnah einzukaufen und sich den Preis zu sichern.

Wie lassen sich die Optimierungen für Energielieferungen konkret umsetzen?

Mit einer Ausschreibung werden die bestmöglichen Energiepreise und Serviceleistungen erzielt. In den Ausschreibungsunterlagen müssen die spezifischen Anforderungen - insbesondere für die Abrechnung, die Volumentoleranz und der Vorgehensweise bei Zu- und Abgängen von Verwaltungsaufträgen - formuliert werden. Eine präzise Datenlage mit allen erforderlichen Informationen, wie z. B. Zählernummern, Verbräuchen, Marktkommunikationsnummern usw., sorgt für geringere Risikozuschläge in der Kalkulation der Versorger.

Wie groß ist der Aufwand, wenn ein Wechsel des Versorgers stattfindet?

Oft ist ein Lieferantenwechsel nicht zwingend erforderlich, weil der Bestandslieferant sein Angebot bei Ausschreibungsverfahren dem Marktniveau anpasst. Mit entscheidend für den Erfolg der Ausschreibung ist die Art und Weise des Verfahrens. Eine qualifizierte Ausschreibung über einen professionellen Dienstleister erreicht in der Regel die besten Ergebnisse. Sollte ein Wechsel des Energieversorgers erforderlich sein, ist eine valide Datenlage aller betroffenen Verbrauchsstellen für einen reibungslosen Ablauf essenziell.

Stefan Streng

Geschäftsführer Hansa Energie Service GmbH & Co. KG

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, Eigenenergieanlagen via PV, Mieterstrom und Vertragsoptimierungen bei Messdienstleistungen.

www.hansaenergieservice.de

Esinger Straße 100

25436 Tornesch

Tel.: +49 (0) 4122 98 181 01

Stefan.Streng@H-E-Service.de

4. Norddeutscher Betriebskostentag 2022

17. AUGUST 2022
LÜBECK



Seit Januar sinkender Gasverbrauch Im Mai 2022 wurde ein Drittel weniger Gas als im Mai 2021 verbraucht

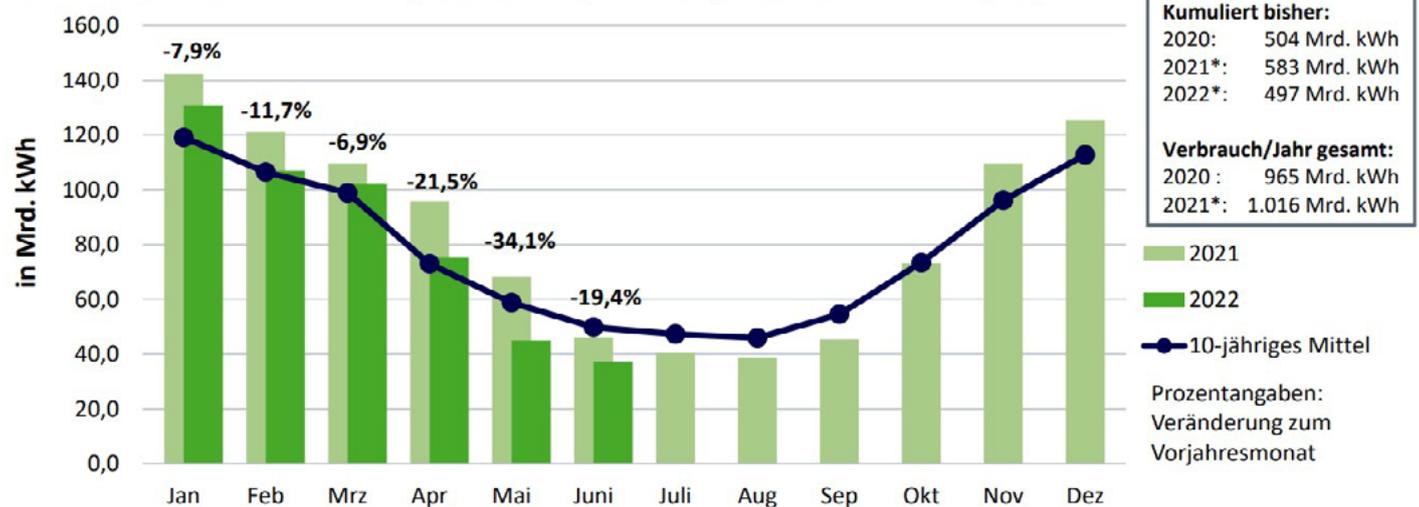
In den ersten fünf Monaten dieses Jahres lag der Gasverbrauch in Deutschland mit 460 Milliarden Kilowattstunden (Mrd. kWh) 14,3 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum (Jan.-Mai 2021: 537 Mrd. kWh).

14.07.2022 Folie 1 SP-V, Ki

bdeu
Energie. Wasser. Leben.

Monatlicher Erdgasverbrauch in Deutschland

2022 bisher: 497 Mrd. kWh* (Veränderung zum Vorjahreszeitraum: -14,7 %)



Quelle: BDEW, Stand 07/2022

* vorläufig

Das zeigen aktuelle Zahlen des BDEW. Ein maßgeblicher Grund für den Rückgang ist die in diesem Jahr deutlich mildere Witterung als im Frühjahr 2021, da Gas vorwiegend zum Heizen eingesetzt wird. Doch auch bereinigt um Temperatureffekte lag der Gasverbrauch im laufenden Jahr 6,4 Prozent unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Besonders deutlich war der Rückgang im Monat Mai: Hier lag der Verbrauch um mehr als ein Drittel niedriger als im Mai 2021 (-34,7 Prozent). Bereinigt um Temperatureffekte beträgt das Minus noch 10,8 Prozent.

Deutlich rückläufig ist auch die Stromerzeugung aus Erdgas: So lag die Gasverstromung in den ersten fünf Monaten dieses Jahres mit 37 Mrd. kWh ebenfalls um bislang 14,3 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Nur im Mai 2022 erzeugten Gaskraftwerke trotz der aktuell hohen Gaspreise geringfügig mehr Strom als im Mai 2021, dies allerdings vor dem Hintergrund geringerer Einspeisungen aus erneuerbaren Energien sowie dem Umstand, dass in den vergangenen 12 Monaten infolge des Kernenergie- und Kohleausstiegs über 12 GW installierte Leistung stillgelegt wurden.

Insgesamt ist der Gasverbrauch für die Stromerzeugung im Vergleich zu anderen Anwendungen eher nachrangig. 2021 entfielen hierauf 12 Prozent des gesamten Gasverbrauchs. Welchen Beitrag andere Verbrauchsgruppen zum geringeren Gasverbrauch leisten, lässt sich derzeit noch nicht im Einzelnen sagen.

Quelle: bdeu / PH

Haus und Grund Studie Müllgebühren 2022

Das Ranking: Nürnberg am günstigsten, Leverkusen am teuersten

Der Sieger des Müllgebühren-Rankings 2022 steht fest: Nürnberg ist bei dieser kommunalen Dienstleistung die günstigste Großstadt in Deutschland. Auf Nürnberg folgen Flensburg und Wolfsburg. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie, die der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin vorgestellt hat. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat im Auftrag des Verbandes die Müllgebühren der nach Einwohnern 100 größten Städte in Deutschland untersucht. Danach sind Leverkusen, Trier und Bergisch Gladbach am teuersten.



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Müllgebührenranking 2022

Müllgebühren im Vergleich Die 100 größten deutschen Städte

Müllgebühren im Vergleich – Hier die Liste der 100 größten Städte in Deutschland. [KLICKEN](#) Sie auf das Bild und die Liste öffnet sich als PDF

Jeder Euro weniger hilft Mietern

„Die Kosten des Wohnens steigen derzeit aufgrund rasant steigender Energiepreise dramatisch“, sagte Verbandspräsident Kai Warnecke bei der Vorstellung des Rankings. „Dabei dürfen wir jedoch nicht die vielen weiteren Kostentreiber vernachlässigen. Im Gegenteil: Jeder Euro weniger hilft Mietern und Selbstnutzern in der sich zuspitzenden Energiekrise.“

Insgesamt sind die Abfallgebühren im Durchschnitt der 100 Städte in den letzten drei Jahren um ca. 8 Prozent auf 312 Euro gestiegen. 19 Städte senkten die Gebühren im Vergleich der letzten drei Jahre. Das bedeutet, dass die Gebühren in 81 Prozent der Städte gestiegen sind. Während Städte wie Nürnberg oder Wolfsburg die Gebühren in den letzten zwei Jahren um rund ein Drittel bzw. knapp 10 Prozent sogar senken konnten, stiegen sie in Erfurt, Fürth oder Gelsenkirchen um über 20 Prozent.

Warnecke wies darauf hin, dass das Ranking in diesem Jahr verfeinert wurde. Die Bürgerinnen und Bürger könnten nun ihre realen Abfallgebühren besser miteinander vergleichen. Zusätzlich gebe es aber auch nach wie vor ein Gesamtranking in Form eines Indexes.

Müllgebührenranking 2022

Müllgebühren im Vergleich
Ein Blick auf 25 mittelgroße Städte

Müllgebühren im Vergleich – Ein Blick auf 25 mittelgroße Städte. KLICKEN Sie auf das Bild und das Ranking der Mittelstädte öffnet sich als PDF

Nebenkosten müssen für die Menschen bezahlbar bleiben

Erstmals hat das IW Köln ergänzend die Müllgebühren 25 mittelgroßer Städte untersucht. Hier gewinnt Brandenburg an der Havel. Auf den Plätzen folgen Stralsund und Norderstedt. Hinten liegen Nordhausen, Celle und Neunkirchen. „Es zeigt sich, dass die kleineren Städte nicht günstiger, aber auch nicht teurer als die Großstädte sind. Jede Stadt muss ihre Hausaufgaben ordentlich erledigen, damit die Nebenkosten für die Menschen bezahlbar bleiben“, forderte Warnecke. Es seien keine grundsätzlichen Muster wie die Größe einer Stadt, die Einwohnerdichte oder die Haushaltslage als Gründe für hohe oder niedrige Abfallgebühren zu identifizieren. „Am Ende liegt es an individuellen Gegebenheiten wie falsch dimensionierten Müllverbrennungsanlagen, weniger effiziente Services oder einer fehlenden ambitionierteren Politik, die die Müllgebühren in die Höhe treiben“, sagte Warnecke.

PH / RED



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Kommentar von Karl Scheinhardt

BGH: Mieter kann vom Vermieter Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 15. Dezember 2021 (Az.: VIII ZR 66/20) detailliert begründet, dass der Mieter gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Einsicht in die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung hat. Der Mieter muss hierfür auch kein „besonderes Interesse“ behaupten. Doch lässt der BGH auch Türen offen, die gerade die professionellen (Groß-) Vermieter im Zeitalter der Digitalisierung effizient mit dieser Entscheidung umgehen lassen können.



Der Kontrollblick in die Original Belege der Betriebskostenabrechnung durch den Mieter ist analog etwas aufwendig, aber digital durchaus effizient zu lösen, meint Karl Scheinhardt in seinem Kommentar. Foto: gw.Wohnungswirtschaft-heute

Das Urteil des BGH vom 15. Dezember 2021 ist abrufbar unter
www.bundesgerichtshof.de – Entscheidungsdatenbank

Sachverhalt

Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin. Die Klägerin hat die Zustimmung der Beklagten zu einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete begehrt, die Klage jedoch zurückgenommen. Mit der Widerklage verlangen die Beklagten Einsicht in die den Betriebskostenabrechnungen zugrundeliegenden Originalbelege. Die Klägerin hat den Beklagten stattdessen Belegkopien übersandt.

Die Widerklage der Mieter hat in erster Instanz Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und die Widerklage abgewiesen. Mit ihrer vom Be-

rufungsgericht zugelassenen Revision begehren die Beklagten (die Mieter) die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der BGH stellt zunächst fest, dass die vom Vermieter nach § 556 Abs.3 S. 1 Halbsatz 1 BGB vorzunehmende Abrechnung dazu diene, die Betriebskosten des jeweiligen Abrechnungsjahres zu erfassen, zusammenzustellen und unter Abzug der jeweils geleisteten Vorauszahlungen auf die einzelnen Mieter zu verteilen. Unter Verweis auf die ständige Rechtsprechung müsse dazu die Abrechnung den allgemeinen Anforderungen des § 259 Abs.1 Halbsatz 1 BGB entsprechen, also eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.

Zu der ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gehöre es, dass er im Anschluss an die Mitteilung der die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltenden Rechnung dem Mieter auf dessen Verlangen gemäß § 259 Abs.1 Halbsatz 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermögliche, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist.

In systematischer Auslegung von Wortlaut und Normzweck des § 259 Abs.1 BGB begründet der BGH, dass sich das Einsichtsrecht des Mieters grundsätzlich auf die Originalbelege beziehe. Schon aus dem Wortlaut des § 259 Abs.1 Halbsatz 2 BGB ergäbe sich, dass der Rechenschaftspflichtige (hier: der Vermieter) Belege vorzulegen habe, soweit sie erteilt worden seien. Aus dieser Formulierung würde deutlich, dass der Rechenschaftspflichtige diejenigen Belege vorzulegen hat, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend seien.

In seiner Entscheidungsbegründung verweist der BGH auch auf den Normzweck des § 259 Abs.1 BGB, wonach sich die Vorlagepflicht auf die Originalbelege beziehe. Denn die Rechenschafts- und Vorlagepflicht sei dazu bestimmt, dem Interesse des Gläubigers an einer umfassenden und übersichtlichen Information Rechnung zu tragen. Er solle in den Stand versetzt werden, die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen ist, zu überprüfen und bei Missständen Ansprüche geltend machen zu können. Zur Überprüfung der Ordnungsgemäßheit der Verwaltung, über die Rechenschaft abzulegen ist, seien indes in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet, selbst wenn diese vielfach durch Kopien ersetzbar sein mögen. Demgemäß entspräche es auch durchgängiger Auffassung in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum, dass der Mieter grundsätzlich Einsicht in die einer Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Originalunterlagen nehmen darf.

Ein „besonderes Interesse“ für die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen müsse der Mieter nicht darlegen. Es genügt insoweit das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.

Zu dem Begriff der Originalbelege stellt der BGH klar, dass das auch Belege sein können, die vom Vermieter von seinen Dienstleistern ausschließlich in digitaler Form übermittelt worden sind.

Auf die Behauptung des Vermieters, dass er die Originalbelege vernichtet habe und damit die Vorlage der Originalbelege unmöglich sei, stellt der BGH fest, dass der Vermieter schon erstinstanzlich den Beweis hierfür nicht erbracht habe und auch im Berufungsverfahren festgestellt wurde, dass vom Vorhandensein der Originalbelege auszugehen sei. Diese Formulierung lässt immerhin annehmen, dass die Beweiserbringung für die Vernichtung der Originalbelege zulässig und erfolgreich sein kann.

Die Kernaussagen dieser Entscheidung:

- Der Mieter hat Anspruch auf die Vorlage von Originalbelegen
- Ein „besonderes Interesse“ hierfür muss der Mieter nicht geltend machen
- Originalbelege sind die Belege, die der Vermieter von seinen Dienstleistern erhalten hat
- Originalbelege können also auch Belege sein, die der Vermieter ausschließlich in digitaler Form erhalten hat
- Vom Vermieter gefertigte Kopien sind jedoch Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen
- Der Beweis über die Vernichtung von Originalbelegen kann offensichtlich erbracht werden

Was folgt daraus für die (Groß-) Vermieter?

Waren jetzt die Digitalisierungsbemühungen der letzten Jahre umsonst? Aufwändige, teure IT-Projekte vor allem der professionellen Vermieter, auf das (nahezu) papierlose Büro umzustellen, revisions sichere Datenarchive einzuführen, Kundenportale mit Zugriff auf die eigenen Dokumente einzurichten, alles nur eine Seifenblase, die der BGH mit einem Nadelstich zum Platzen gebracht hat?

Nein, nicht ganz so schlimm. Natürlich stellt sich die Frage, ob § 259 Abs.1 BGB in Zeiten, in denen die Digitalisierung einen gesellschaftlich anderen Stellenwert erfährt, nicht auch anders, wirtschaftlicher, effizienter ausgelegt werden könnte, ohne dadurch schützenswerte Interessen (hier: der Mieter) zu beeinträchtigen.

Im Ergebnis ist die BGH Entscheidung aber so dramatisch nicht, wie sie seitens der Vermieter zunächst empfunden werden könnte. Denn zum einen hebt der BGH ausdrücklich hervor, dass „Originalbelege“ die Belege sind, die ihm von seinem Dienstleister übermittelt werden. Erhält der Vermieter Belege durch digitale Übermittlung, kann er auch nur diese vorlegen. Die Konsequenz liegt auf der Hand: wo möglich, wird der Vermieter die üblichen betriebskostenrelevanten Rechnungssteller – Versorger, Dienstleister, Auftragnehmer – zur digitalen Rechnungsstellung motivieren. Zum anderen lässt der BGH noch eine andere Tür offen, nämlich durch die Beweisführung, dass die Originalbelege nicht mehr existieren. Zumindest geht der BGH in den letzten Sätzen seines Urteils darauf ein, dass der Vermieter für die Behauptung, die Originalbelege vernichtet zu haben, nicht den Beweis erbracht hätte.

Handlungsstrategien für die digitalisierungsaffinen (Groß-) Vermieter:

- Von Dienstleistern, Versorgern, Auftragnehmern nur noch digitale Rechnungen / elektronische Belege einfordern
- Bei vom Vermieter erfolgter Digitalisierung (einscannen) von Originalbelegen: Nachweis der Vernichtung der Originalbelege führen

Alternativ: Originalbelege bis zum Ablauf der Einwendungsausschlussfrist (§ 556 Abs.3 S.5 BGB) aufbewahren

Karl Scheinhardt



Karl Scheinhardt ist Rechtsanwalt und Geschäftsführer der Baugesellschaft München-Land GmbH, Haar

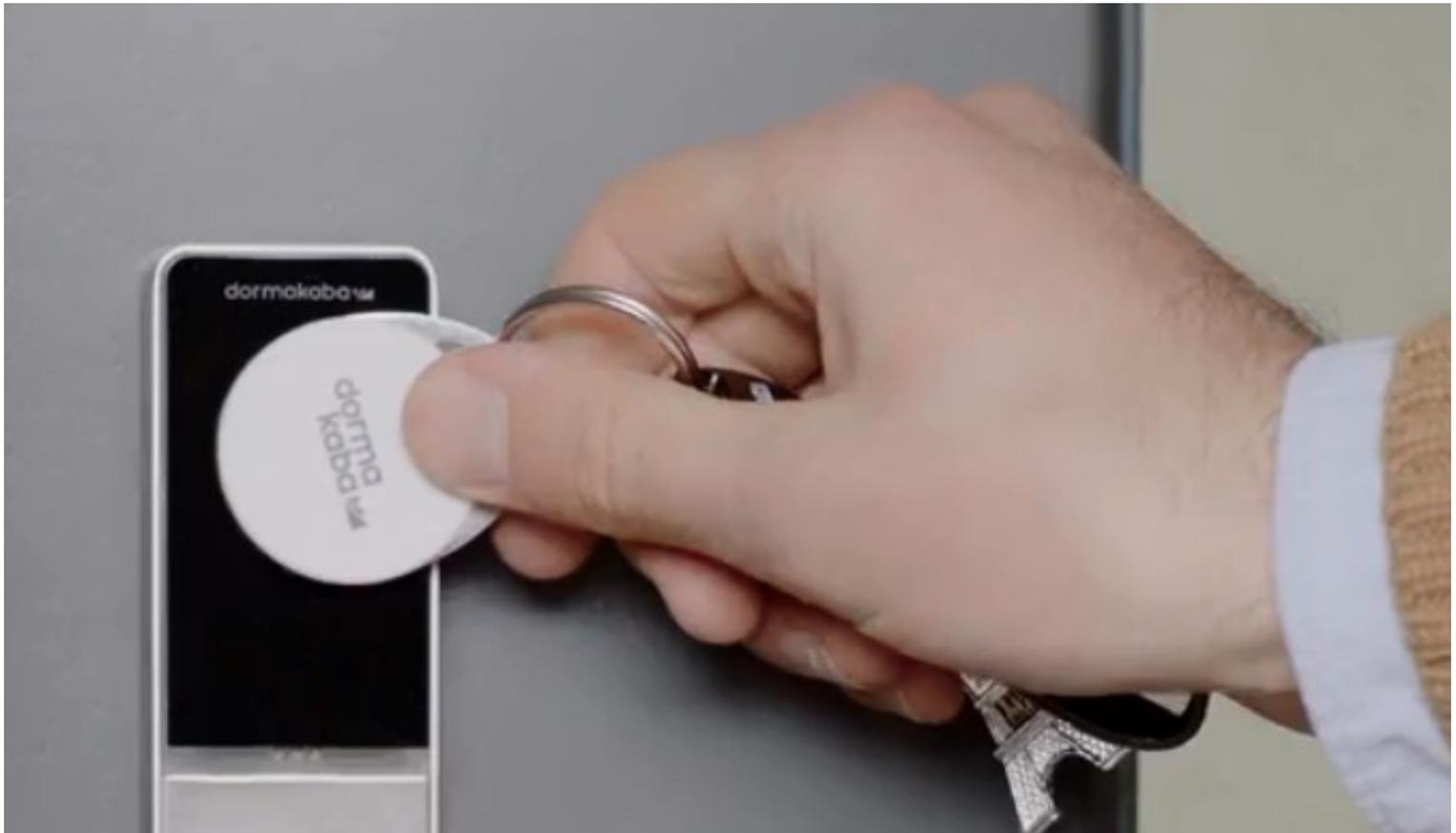
§ 259 BGB - Umfang der Rechenschaftspflicht

(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

Der Weg zum digitalen Schlüssel

Welche Schritte kommen zuerst, Herr Österreicher?

Die Digitalisierung macht auch vor Schlüssel und Schloss nicht halt. Im Neubau sind digitale Schließsysteme schon angekommen, aber wie sieht es im Bestand aus. Was muss beachtet werden? Wie geht man vor? Wir haben Ingo Österreicher, Produktmanager Markt resivo bei der dormakaba Deutschland GmbH gefragt, hier die Antworten.



Bis der „Digitale Schlüssel“ die Haus- oder die Wohnungstür in einem Bestandsgebäude öffnet muss eine Bestandsanalyse (Was ist vorhanden? Wie kann man es eventuell nutzen?) durchgeführt werden. Foto: dormakaba

Ein Wohnungsunternehmen möchte ein Bestandsquartier mit 140 Wohnungen aus den 1960er Jahren umrüsten. Welche Möglichkeiten gibt es? Eingangstür, Wohnungstür, Kellertür etc...

Ingo Österreicher: Bei Bestandsobjekten ist einerseits eine Aufnahme der vorhandenen Türsituationen sinnvoll und andererseits die Analyse der Motivationsgründe für elektronische Zutrittssysteme. Wenn nun bei besagtem Bestandsquartier aus den 60-igern beispielsweise bei allgemeinen Hauszugangstüren schon eine Klingel- oder Sprechanlage mit einem Türöffner vorhanden ist, lässt sich eine Digitalisierung sehr einfach durchführen. Eine Türsteuerung mit einer Datenverbindung über eine SIM-Karte stellt die Verbindung zur Software-Verwaltung in der Cloud her. RFID-Medien oder auch das Smartphone können dann die mechanischen Schlüssel ersetzen und eine flexible Öffnung der Hauseingangstüren ermöglichen. Bei größeren Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Digitalisierungsstrategie eines Wohnungsunternehmens erfolgt die Vernetzung der Infrastrukturtüren und deren Türmanager oder Gateways alternativ über LAN.

Bei den anderen Infrastrukturtüren wie Heizungs- und/oder Technikräume können die vorhandenen mechanischen Türkomponenten wie Schließzylinder oder Drückergarnituren durch digitale Komponenten

ersetzt werden. Handwerker und Servicepersonal bekommen digitale und mobile Schlüssel auf ihr Smartphone gesendet und können ohne Schlüsselübergabe ihre Aufgaben schnell ausführen. Je nach Infrastrukturellen Gegebenheiten erfolgt die Vernetzung dieser Türen entweder via LTE Gateways, welche die digitalen Türkomponenten per Funk anbinden, oder durch nachgerüstete LAN-Infrastruktur.

Für die 140 Wohnungstüren werden die vorhandenen mechanischen Profilzylinder durch digitale Elektronikzylinder ersetzt. Durch die Nutzung von digitalen Schlüsseln auf dem Smartphone oder dem RFID-Medium benötigen diese digitalen Schließzylinder keine Datenverbindung und sind vollständig offline. Mietertüren sind daher generell hoheitlich vom Verwalter getrennt, sodass nur Mieter und Mieterinnen ihren Zutritt managen. Eine spezielle APP für den Mieter ermöglicht diesem, die Zutrittsrechte für seine Mitbewohner, Gäste und Haushaltshilfen selbst zu verwalten. Weitere Türen zu den Mietobjekten, Keller, Abstellräume oder separate Garagen können auf identische Weise ausgestattet und verwaltet werden.

Verlorene Schlüssel, Schlüsselübergaben, die Koordination von Schlüsseln für Dienstleister für die Leerstandsmodernisierung oder der Tausch von mechanischen Schließzylindern wird durch die Digitalisierung ersetzt.

Was sind die ersten Schritte, was ist technisch nötig?

Ingo Österreicher: Je nach gewünschter Modernisierung wird entweder die entsprechende LAN-Infrastruktur für die Haupteingangs- und Infrastrukturtüren nachgerüstet oder erfolgt alternativ und ohne großen Aufwand über eine mobile Datenverbindung (LTE). In aller Regel werden zuerst Haupteingangstüren und Infrastrukturtüren umgerüstet. Die Türen zu den Wohnungen oder Mietobjekten können dann nach und nach z.B. bei einer Neuvermietung oder bei einem Nutzerwechsel folgen. Da hierfür keine weitere Infrastruktur notwendig ist, ist der Aufwand dieser Nach- oder Umrüstung gering.

Wie werden die Mieter in den Prozess eingebunden?

Ingo Österreicher: Mieter sind ein wesentlicher Bestandteil der intelligenten Zutrittslösung. Sobald Mieter durch die Digitalisierung ihrer Wohnungstür mit involviert sind, überträgt sich zunächst die „Schlüsselhoheit“ an die Mieter. Niemand sonst hat dort Zutritt. Jegliche Änderung an der Mietertür bedarf der sich im Besitz des Mieters befindliche Programmierkarte. Mieter haben durch ihre Selbstverwaltung via App die Möglichkeit der Erteilung von zeitlich begrenzten Zutrittsrechten an Dritte. Dies erfolgt entweder ausschließlich digital mit einem virtuellen Schlüssel auf das Smartphone des Empfängers oder durch Ausgabe eines RFID Schlüsselmediums. Aufwändige Bestellungen von teuren Nachschlüsseln sind somit Geschichte. Freunde, Bekannte, Mitbewohner oder Dienstleister, Pflegedienste usw. können ihre Zutrittsrechte auch aus der Ferne auf ihr Smartphone erhalten. Die Nutzung der Mieter-App ist kostenlos, intuitiv, einfach und bietet bei Bedarf direkte Hilfestellung. Für Mieter ohne Smartphone-Affinität funktionieren auch die klassischen RFID-Medien wie Schlüsselanhänger oder Schlüsselkarte. dormakaba begleitet den Digitalisierungsprozess mit Spezialisten und sorgt für einen reibungslosen Projektablauf, von der Planung bis zur Übergabe und Einweisung an den Mieter.

Herr Österreicher, danke für die Erklärungen auf dem Weg zum digitalen Schlüssel.

RED/GW

Das auffällige Urteil LG Berlin: Kosten der Sperrmüllsammlung 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 das Behältermanagement und die Sperrmüllbeseitigung.



Sperrmüll und die sachgemäße Entsorgung sorgen immer wieder für Diskussionen. Das Thema jetzt geklärt. Foto: BSR

Das Landgericht Berlin hält es die Kosten des sog. Müll- und Behältermanagements und der Sperrmüllbeseitigung als Kosten der Müllentsorgung für umlegbar.

Die Mieter machten gegenüber der Vermieterin die Rückzahlung von mit der Betriebskostenabrechnung eingezogenen Kosten der Sonder- bzw. Sperrmüllbeseitigung, des Abfall- und Wertstoffbehältermanagements geltend.

Das Amtsgericht Spandau hatte die Klage abgewiesen. Es hielt neben den Kosten der Sperrmüllbeseitigung auch die des Behältermanagements für umlagefähig. Gegen dieses Urteil waren die Mieter in Berufung gegangen. Das Landgericht Berlin hat dann das Urteil des Amtsgerichts Spandau insoweit aufgehoben, als es die Verurteilung zur Rückzahlung der Betriebskosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern abgelehnt hatte.

Das Gericht hält 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.

Das Landgericht ließ offen, ob der Vermieter zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebots im Rahmen der Beseitigung von Sperrmüll verpflichtet war, vor Abfuhr des Sperrmülls die Einhaltung der Hausordnung anzumahnen. **In dem entschiedenen Fall hatte die Vermieterin die Mieter regelmäßig über Hausaushänge aufgefordert, den hinterlassenen Müll zu entfernen.**

Hinsichtlich des Behältermanagements führt das Landgericht aus, dass es sich um Kosten nach § 2 Nr. 8 BetrKV „Kosten der Müllbeseitigung“ handle. Dem steht nicht entgegen, dass die Kosten für das Müllmanagement, zu dessen Kernbereich die Überprüfung der Wertstofftrennung sowie ein notwendiges Nachsortieren gehören, in § 2 Nr. 8 BetrKV nicht ausdrücklich aufgeführt sind.

Mit Blick auf die durch die Formulierung „namentlich“ zum Ausdruck gekommene offene Gestaltung, ist die Aufzählung im Katalog nur beispielhaft und nicht abschließend. Der Begriff „Müllabfuhr“ ist daher weit auszulegen. In § 2 Nr. 8 BetrKV komme die Wertentscheidung des Ordnungsgebers zum Ausdruck, sämtliche Mieter verursachungsunabhängig für die Entfernung von Verunreinigungen und die Müllbeseitigung aufkommen zu lassen. Es handle sich daher bei den Kosten für das Müllmanagement nicht um die Umlage von Verwaltungskosten. Das Behältermanagement umfasse vielmehr die Reaktion des Vermieters auf ein fehlerhaftes Mülltrennungsverhalten von Teilen der Mieterschaft.

Der Vermieter war nach Auffassung des Amtsgerichts Spandau, wie auch das Landgericht Berlin bestätigt, berechtigt, einen externen Dienstleister mit dem Behältermanagement zu beauftragen. Dies widerspricht nicht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit. Letztlich hatten die Mieter hier auf den Vortrag des Vermieters hin, dass das **Behältermanagement zur Verringerung der Müllkosten** geführt habe, nicht mehr substantiiert vorgetragen. Allein der Hinweis, durch das Behältermanagement sei eine Kostenersparnis und Reduzierung der Restmüllbehälter nicht eingetreten, reicht insofern nicht aus.

Die Vermieterin hatte im Einzelnen dargetan, durch die von ihr beauftragten Kontroll- und Sortiermaßnahmen seien regelmäßig auftretende Fehlbefüllungen der einzelnen Behälter vermieden worden. Durch die Nachsortierung habe sie nicht nur die Menge kostenintensiven Restmülls, sondern auch die Anzahl der Restmüllbehälter von vier auf drei verringert. **Außerdem habe sie sog. Komfortdienstleistungen, Schlüsseldienstleistungen sowie Strafzahlungen für unrichtig entsorgte Abfälle eingespart.**

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



Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-
SCHUTZ >>

BRAND-
SCHUTZ >>

LEITUNGS-
WASSER-
SCHÄDEN >>

NATUR-
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-
SCHÄDEN >>

SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren

**GRÜNDE FÜR
LEITUNGSWASSERSCHÄDEN**

Liquidität der Energieversorger jetzt sichern Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern befürchtet Pleiten kommunaler Versorger

Nach der Ausrufung der Alarmstufe des Notfallplans Gas durch Bundeswirtschaftsminister Habeck schauen die Städte und Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern mit Sorgen auf die kommende Heizperiode. Einerseits gilt es, die bezahlbare Versorgungssicherung der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten und andererseits die Energieversorgungsunternehmen, die sich zu einem Großteil in kommunaler Hand befinden, vor Schaden zu bewahren.



Foto: adobe stock / Thomas Reimer

„Energieversorgung in Deutschland zeichnet sich durch die Vielzahl an Energieversorgungsunternehmen aus, die bis jetzt ein regional angepasstes Angebot vorhalten. Dazu zählen auch die vielen kommunalen Unternehmen, die für die Daseinsvorsorge systemrelevant sind“, erklärt der Vorsitzende des Städte- und Gemeindetages, Thomas Beyer. „Sollte es zu Versorgungsengpässen kommen und die Notfallstufe ausgerufen werden, wird dies nicht nur für alle Bürgerinnen und Bürger deutlich spürbar. Auch unsere Versorgungsunternehmen müssen dann sehr kostenintensive Nachbeschaffungen realisieren, ohne dies sofort und vollständig refinanzieren zu können. Damit geraten sie unverschuldet in Liquiditätsengpässe, die möglicher Weise ihre Existenz gefährden. Wir müssen jetzt verhindern, dass es zu einer dauerhaften Marktberreinigung kommt, deren Folgen unabsehbar sind“, führt Beyer weiter aus.

Die Städte und Gemeinden mit ihrem kommunalen Versorgungsauftrag erwarten daher von Bund und Land ein geeignetes Instrumentarium, das eine solche Entwicklung verhindert. „Die Liquidität unserer Unternehmen muss auch im Notfall gesichert sein. Wir werden alle hierfür erforderlichen Maßnahmen unternehmen, können dies jedoch nicht alleine leisten“, so Thomas Beyer.

Die Städte und Gemeinden als Eigentümer der Stadtwerke und Regionalversorger rufen zudem gleichzeitig zum sorg- und vor allem sparsamen Umgang mit Gas und Strom auf, denn jede eingesparte Gigawattstunde Gas und jede einzelne eingesparte Kilowattstunde Strom hilft, das große Ziel einer sicheren und unabhängigen Energieversorgung zu erreichen.

Derzeit sind 687 Gemeinden und 14 außerordentliche Mitglieder beim Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern e.V.

PH



Thomas Beyer, Vorsitzender des Städte- und Gemeindetages und Bürgermeister der Hansestadt Wismar. Foto: Anne Karsten