

Bild: HES



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:

„Heiz- und Energiekosten explodieren –
Atomkraftwerk Brokdorf wieder anfahren
und befristet länger laufen lassen“

Seite 2

Aktuelles Gerichtsurteil

Berliner Mietspiegel ist ungültig –
Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender
der gif-Mietspiegelkommission erklärt die
Folgen

Seite 4

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte
Nachfrage

Stärkster Preisanstieg bei einzelnen Bau-
materialien seit Beginn der Erhebung
– Wo können wir Abhängigkeiten reduzie-
ren?

Seite 6

BDEW-Strom- und Gaspreisanalyse

Preishöhenflug bei Strom und Gas – die
Steuer- und Abgabenlast auf Energie
muss reduziert werden, fordert Kerstin
Andreae vom BDEW

Seite 8

Das auffällige Urteil

LG Hanau: Betriebskostenabrechnung –
Erhöhter Wasserverbrauch wegen defek-
ten Toilettenspülkasten geht zulasten des
Mieters

Seite 10

Projektbeispiel

Photovoltaik, Mieterstrom und E-Ladein-
frastruktur bei der Wohnungsbaugenos-
senschaft Greifswald eG

Seite 12

Wintersturm-Serie 2022

Versicherte Schäden in Höhe von
1,4 Milliarden Euro

Seite 15

Jörg Asmussen, GDV-Hauptgeschäftsführer

Deutschland nicht ausreichend auf
Blackout vorbereitet

Seite 16

Novellierung der Heizkostenverordnung

Hohe Anforderungen an Wohnungsunter-
nehmen und Immobilienverwalter

Seite 18

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

„Heiz- und Energiekosten explodieren – Atomkraftwerk Brokdorf wieder anfahren und befristet länger laufen lassen“



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

Kiel. Angesichts explodierender Heiz- und Energiekosten ist es eine Überlegung wert, das Atomkraftwerk Brokdorf im Südwesten Schleswig-Holsteins erneut anzufahren und eine gewisse Zeit wieder Strom liefern zu lassen. Ich weiß, so ein Gedanke ist umstritten und heikel. Aber in Zeiten, in denen Bundeskanzler Olaf Scholz angesichts des Ukraine-Krieges von einer Zeitenwende spricht, gilt es, eigene Positionen zu überprüfen und zu vernünftigen sowie pragmatischen Lösungen zu kommen.

Wer unabhängiger vom russischen Gas werden und trotzdem am Klimaschutz festhalten will, der muss akzeptieren, dass Atomenergie – zumindest noch eine gewissen Zeit – zur Energieversorgung in Deutschlands dazu gehört. Der Atomenergie gehört sicher nicht die energetische Zukunft. Aber in der Gegenwart hilft sie uns.

Verärgerung über steigende Energiepreise

Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften müssen derzeit ihren Mieterinnen und Mietern vorsorglich mitteilen, dass auf sie erheblich gestiegene Heiz- und Energiekosten zukommen. Einige Unternehmen haben ihren Mietern angeboten, den monatlichen Abschlag zu erhöhen, was bereits zu erheblichem Unmut geführt hat.

Angesichts dieser Entwicklung sollten die politisch Verantwortlichen in Kiel das Atomkraftwerk Brokdorf wieder anfahren und zeitlich befristet laufen lassen. So schwer es fällt: Atomenergie ist derzeit ein gangbarer Weg, für die Menschen die Heiz- und Stromkosten bezahlbar zu halten. Nur wenn innerhalb kurzer Zeit mehr günstig erzeugte Energie auf dem Markt ist, lässt sich der dramatische Preisanstieg dämpfen.

Gaspreise haben sich innerhalb von sechs Monaten verdoppelt

Beim Strom sind die Beschaffungspreise zuletzt um 36 Prozent gestiegen. Das bedeutet, dass ein Haushalt mit einem Jahresverbrauch von rund 5000 Kilowattstunden für einen jetzt abgeschlossenen Vertrag durchschnittlich 2053 Euro im Jahr zahlen muss. Ein Jahr zuvor lag die Summe bei 1509 Euro. Bei Gas ist der Preisanstieg deutlich größer. Wer derzeit einen Vertrag vereinbart, muss bei einem Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden im Durchschnitt 2600 Euro pro Jahr bezahlen. Vor sechs Monaten lag dieser Wert bei rund 1300 Euro.

Angesichts des Krieges in der Ukraine dürften die Preise für Heiz- und Stromkosten noch einmal erheblich steigen. Zusätzliche Preissprünge sind zu erwarten, sollte die Lieferung von Gas aus Russland ausbleiben. Wir brauchen daher jetzt keine Debatte darüber, wie hierzulande die Energieversorgung in zehn Jahren aussehen soll, sondern müssen kurzfristig Lösungen finden. Ansonsten werden sich die Menschen vom Klimaschutz abwenden.

„Frieren für Frieden“ ist eine zynische Forderung

In den Wohnungen der VNW-Unternehmen leben vielen Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen. Wir kennen deren Situation und wissen darum, dass die meisten von ihnen derart explodierende Energiekosten nicht tragen können. Wenn einige davon reden, man müsse aus Solidarität mit der Ukraine für den „Frieden frieren“, so empfinde ich das als zynisch: Viele Mieterinnen und Mieter unserer Verbandsunternehmen haben ihre Heizung bereits um ein paar Grad heruntergedreht.

Das Atomkraftwerk Brokdorf ist eines der leistungsstärksten weltweit und wurde erst Ende vergangenen Jahres vom Netz genommen. Es geht mir nicht um einen „Ausstieg aus dem Ausstieg“, sondern darum, die Menschen möglichst rasch mit bezahlbarer Energie zu versorgen.

Andreas Breitner

Vorstand und Verbandsdirektor

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Aktuelles Gerichtsurteil

Berliner Mietspiegel ist ungültig – Prof. Dr. Steffen Sebastian, Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission, erklärt die Folgen

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist ungültig: Das entsprechende Urteil (AZ 6 C395/21) des Amtsgerichts Spandau wurde 6. April 2022 veröffentlicht. Konkret heißt es in dem Urteil: „Der Berliner Mietspiegel 2021 ist kein qualifizierter Mietspiegel. [...] Der Berliner Mietspiegel ist auch kein einfacher Mietspiegel.“ Folglich hat das Gericht das dem Gerichtsverfahren zugrundeliegende Mieterhöhungsverlangen, in dem auf diesen Mietspiegel verwiesen wurde, als unbegründet zurückgewiesen. Berlin hat damit erstmals seit 1987 keinen gültigen Mietspiegel mehr.



Prof. Dr. Steffen Sebastian ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und Research Associate am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). Als Vorsitzender der gif-Mietspiegelkommission begleitet er seit mehreren Jahren die Mietspiegelreform aus wissenschaftlicher Sicht. Der Deutsche Bundestag hatte ihn als Sachverständiger für das parlamentarische Verfahren zur Mietspiegelreform und weiterer mietrechtlicher Reformvorschläge bestellt. Foto: Christian Buck, www.ch-buck.de

Die Ungültigkeit des Berliner Mietspiegels hat weitreichende Folgen für Mieter und Vermieter. Prof. Dr. Steffen Sebastian, Professor am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Vorsitzender der Mietspiegelkommission der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung erläutert: „Gut organisierte Großvermieter, die drei passende Vergleichsmieten finden können, dürfen mit

diesen Mieten nunmehr auch Mieterhöhungen weit über dem Niveau des Mietspiegels begründen. Private Kleinvermieter können hingegen weder den Mietspiegel 2019 noch 2021 anwenden, da eine Mieterhöhung dann formal unbegründet wäre. Ein Mieter müsste dann nicht zustimmen. Mieter und private Kleinvermieter verlieren gleichermaßen.“

Auch bei Neuvermietungen könnte es zu deutlichen Preissprüngen kommen: Denn wahrscheinlich sind die Berliner Mieter auch nicht mehr durch die Mietspreisbremse geschützt. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 18.07.2019 und der einschlägigen Kommentarliteratur ist Voraussetzung, dass Mieter und Vermieter in zumutbarer Weise die gesetzlich zulässige Miete ermitteln können. Gibt es keinen Mietspiegel, so ist es zweifelhaft, ob die Mietpreisbremse verfassungsgemäß ist. Sebastian hierzu: „Ohne gültigen Mietspiegel läuft die Mietpreisbremse bereits de facto ins Leere. Dazu ist auch noch fraglich, ob die Mietpreisbremse ohne Mietspiegel überhaupt verfassungsgemäß ist. Der Mieterschutz ist in Berlin stark eingeschränkt. Das wäre vermeidbar gewesen.“

Am 6. Mai 2021 hatte der Berliner Senat einen neuen Mietspiegel veröffentlicht, den er als sogenannten qualifizierten Mietspiegel ansieht. Tatsächlich ist aber dieser eine zweite Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Nach geltendem Bundesrecht ist aber nur eine einmalige Fortschreibung erlaubt. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist auch kein einfacher Mietspiegel, da er sich noch aus Mieten eines Vier-Jahres-Zeitraums berechnet. Seit dem 1.1.2020 ist aber auch für einfache Mietspiegel ein Zeitraum von sechs Jahren vorgeschrieben.

Gravierende statistische Fehler

Der Berliner Mietspiegel 2021 fügt sich damit in die Vielzahl der Berliner Mietspiegel ein, die erfolgreich vor Gericht angegriffen wurden. Professor Sebastian erläutert: „Kein anderer qualifizierter Mietspiegel wurde vor Gericht so häufig zum ‚einfachen‘ Mietspiegel degradiert wie der Berliner. In den letzten 20 Jahren wurden in fast jedem Berliner Mietspiegel gravierende statistische Fehler festgestellt. Das hat eine Serie von gerichtlichen und außergerichtlichen Streitigkeiten verursacht. Das Vertrauen in den Berliner Mietspiegel ist zerstört.“

Aus Sicht des Wissenschaftlers sollte sich der zuständige Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel, der völlig verfahrenen Sache persönlich annehmen und aus der Serie von Problemen die Konsequenzen ziehen. „Die Verantwortung für den Mietspiegel sollte federführend dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg übertragen werden. Hiermit wäre nicht nur erstmals eine Erstellung unabhängig von politischer oder interessensgeleiteter Einflussnahme gesichert. Es wäre zudem endlich auch einmal gewährleistet, dass die erforderliche statistische Sachkenntnis vorhanden ist. Nur so lässt sich das Vertrauen in den Berliner Mietspiegel wieder herstellen.“ Dabei müsste das Amt den Mietspiegel noch nicht einmal selbst berechnen. Auch bei einer Vergabe an externe Mietspiegelersteller durch das Amt für Statistik könne dieses in jedem Fall die statistische Qualität besser sicherstellen als die Senatsverwaltung.

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Lesen Sie auch die Vorschichte

Prof. Dr. Steffen Sebastian kritisiert Berliner Mietspiegel 2021: „[Berlin hat einen besseren Mietspiegel verdient!](#)“ - [Er fordert methodischen Neuanfang für 2023](#)
[Fueko-Berliner-Mietspiegel-2021.pdf](#) (wohnungswirtschaft-heute.de)

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage Stärkster Preisanstieg bei einzelnen Baumaterialien seit Beginn der Erhebung – Wo können wir Abhängigkeiten reduzieren?

Die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte waren im März 2022 um 30,9 Prozent höher als im März 2021. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, war dies der höchste Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949.



Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage im In- und Ausland haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) am 10. Februar 2022 mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. So verteuerte sich Konstruktionsvollholz um 77,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt, Dachlatten um 65,1 %, Bauholz um 61,4 %. Selbst die Preise für Spanplatten, für die in der Regel das Abfallprodukt Sägespäne genutzt wird, stiegen um 23,0 %. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2021 um 10,5 % gegenüber 2020 zu. Foto: wohnungswirtschaft-heute.de Warda

Erste Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine

Die aktuellen Daten spiegeln bereits erste Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine wider. Hauptverantwortlich für den Anstieg der gewerblichen Erzeugerpreise im Vorjahresvergleich ist weiterhin die Preisentwicklung bei Energie: Die Preise waren im März 2022 im Durchschnitt 83,8 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Allein gegenüber Februar 2022 stiegen diese Preise um 10,4 Prozent. Den höchsten Einfluss auf die Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr bei Energie hatte Erdgas in der Verteilung mit einem Plus gegenüber März 2021 von 144,8 Prozent.

Neben dem starken Preisanstieg bei Erdgas legte auch der Erzeugerpreis für Dieselmotorkraftstoff im März deutlich zu: binnen Monatsfrist um 31,2 Prozent. Er liegt damit um 65,8 Prozent über dem Niveau von März 2021.

Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie: „Der Preisanstieg bei Diesel trifft die Bauunternehmen besonders stark, immerhin entfällt im Baugewerbe knapp die Hälfte der benötigten Energie auf Dieselmotorkraftstoff. Aber auch der Preis für Betonstahl ist im März noch einmal deutlich angezogen. Er lag um 19,3 Prozent über dem Vormonat und mittlerweile um 60,4 Prozent über dem Vorjahresniveau. Ein Ende des Preisanstieges ist vorerst nicht absehbar. Laut unserer zweiten Schnellumfrage meldeten Anfang April 78 Prozent der Umfrageteilnehmer Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Dieselmotorkraftstoff und 76 Prozent bei Stahl.“

Der Verbandschef stellt klar: „**Die Krise legt die engen Lieferketten und Abhängigkeiten brutal und schonungslos offen.** Wir müssen uns künftig aufgrund der sich verändernden Landschaft Gedanken darüber machen, welche Rohstoffstrategie wir sowohl in Deutschland als auch in Europa verfolgen wollen. Die Frage ist: Wo können wir Abhängigkeiten reduzieren, die heute bestehen und uns jetzt in diese Lage gebracht haben. Dazu gehört etwa das Thema, wie wir Baustoffkreisläufe anders reaktivieren können, zum Beispiel über Recycling.“

Zudem werde jetzt auch ein Nachfragerisiko deutlich. „Wir rechnen mit einem Rückgang beim Wohnungsneubau, die Gefahr ist also reell, dass ein Dominoeffekt eintritt und die Konjunktur in der Bauwirtschaft stark in Mitleidenschaft gezogen wird.“

Britta Frischmeyer
Peter Hitpaß
RED//Quellen Destatis



LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

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



SCHADEN PRÄVENTION.DE
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

**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 ...](#)

BDEW-Strom- und Gaspreisanalyse Preishöhenflug bei Strom und Gas – die Steuer- und Abgabenlast auf Energie muss reduziert werden, fordert Kerstin Andreae vom BDEW

Aufgrund der extrem in die Höhe gegangenen Großhandelspreise sind die Verbraucherpreise für Strom und Gas in den vergangenen Monaten gestiegen. Der Durchschnitt der aktuell im Markt verfügbaren Stromtarife für Haushaltskunden liegt bei durchschnittlich 36,19 ct/kWh und damit 12,5 Prozent höher als im Jahresmittel 2021. Kleine und mittlere Industriekunden müssen im Durchschnitt 26,64 ct/pro kWh bezahlen (Jahresmittel 2021: 21,38 ct/kWh).

24.01.2022 Folie 13 BDEW-Strompreisanalyse Januar 2022

bdew
Energie. Wasser. Leben.

Drei Bestandteile: Der Strompreis für Haushalte (Cent/kWh)

Durchschnittlicher Strompreis für einen Haushalt in ct/kWh, Jahresverbrauch 3.500 kWh, Grundpreis anteilig enthalten, Tarifprodukte und Grundversorgungstarife inkl. Neukundentarife enthalten, nicht mengengewichtet**



Quelle: BDEW, Stand: 01/2022

* ab 2017 Abrechnung im Netzentgelt enthalten

**ausführliche methodische Erläuterung zur Durchschnittsbildung s. Folie 2

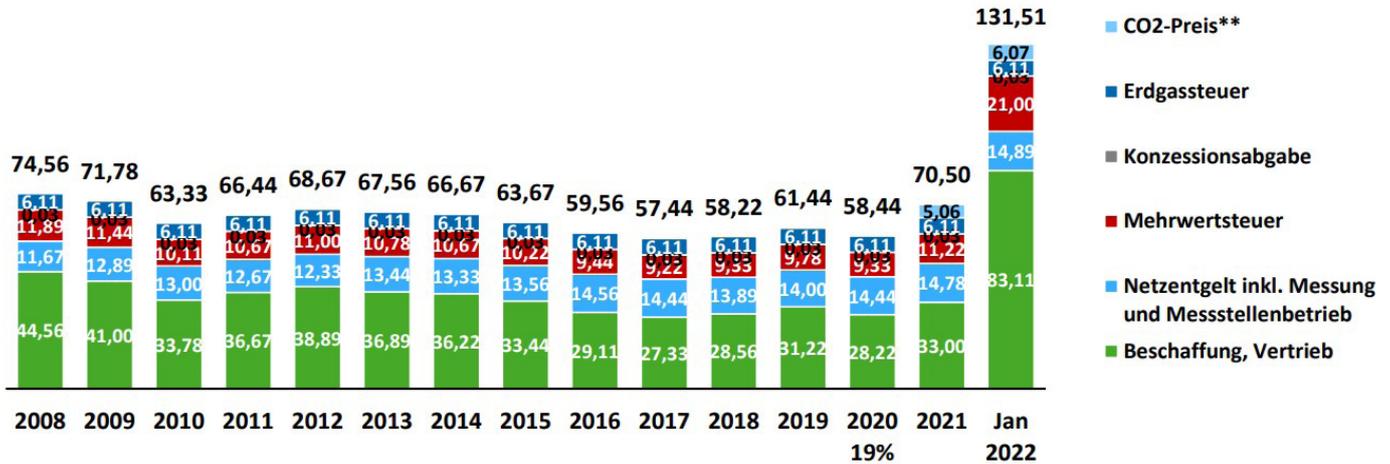
Zur Strompreisanalyse Januar 2022: [KLICKEN](#) Sie auf die Grafik und die Analyse öffnet sich als PDF

Haushalte in Einfamilienhäusern (Jahresverbrauch von 20.000 kWh), die aktuell einen Gastarif abschließen, zahlen durchschnittlich 12,21 ct/kWh (Jahresmittel 2021: 7,06 ct/kWh). Für Haushalte in Mehrfamilienhäusern (Jahresverbrauch von 80.000 kWh bzw. 13.333 kWh/pro Wohnung) beträgt dieser durchschnittliche Gaspreis derzeit 11,84 ct/kWh (Jahresmittel 2021: 6,47 ct/kWh).

Die Beschaffungskosten, die die Energieversorger für Strom und Gas zahlen müssen, sind in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen. So stiegen die Preise auf dem Terminmarkt für Strom, auf dem die Versorger langfristig Strom einkaufen, zwischen Januar und Dezember 2021 um mehr als 300 Prozent. Am Terminmarkt für Gas haben sich die Preise in diesem Zeitraum sogar mehr als verfünffacht.

Erdgaspreis für Haushalte: Monatsrechnung Wohnung (MFH)

Durchschnittliche Monatsrechnung in Euro, Wohnung in einem Mehr-Familienhaus (MFH, 6 Parteien), Erdgas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, jeweils aktuelle Sondervertragskundentarife* im Markt, Jahresverbrauch 80.000 kWh insgesamt/13.333 kWh pro Wohneinheit, Grundpreis anteilig enthalten, nicht mengengewichtet***



* Heizgas-Kunden sind i. d. R. Sondervertragskunden mit geminderter Konzessionsabgabe (0,03 ct/kWh)

** der CO2-Preis bildet die Kosten für den Erwerb von CO2-Emissionshandelszertifikaten gemäß BEHG ab und ist bis Ende 2025 ein gesetzlich festgelegter Festpreis

*** ausführliche methodische Erläuterung zur Durchschnittsbildung s. Folie 2

Quelle: BDEW, Stand: 01/2022

Zur Gaspreisanalyse Januar 2022: [KLICKEN](#) Sie auf die Grafik und die Analyse öffnet sich als PDF

„Diese extremen Preisanstiege an den Strombörsen müssen die Energieversorger in ihrer Preiskalkulation berücksichtigen“, sagt Kerstin Andreae, Vorsitzende der BDEW-Hauptgeschäftsführung. „Dank langfristiger Beschaffungsstrategien, bei denen sie die benötigte Energie in Teilmengen und Schritt für Schritt zu verschiedenen Zeitpunkten einkaufen, können die meisten Versorger einen Teil des Preisanstiegs aber abfedern, sodass die steigenden Börsenpreise nicht in vollem Umfang auf die Verbraucherpreise durchschlagen.“

Für die deutlichen Preisanstiege im Großhandel gibt es verschiedene Gründe. Weltweit steigt aufgrund der konjunkturellen Erholung die Nachfrage nach Vorprodukten und Rohstoffen. Während es vor Corona ein zeitlich versetztes Wirtschaftswachstum in den unterschiedlichen Weltregionen gab, wurde dieses durch die konjunkturelle Erholung durch Corona synchronisiert. Dies führt in allen Weltregionen gleichzeitig zu einer erhöhten Nachfrage nach Rohstoffen und lässt die Preise international steigen.

Hinzu kamen weitere preistreibende Faktoren, wie zum Beispiel gestiegene Preise für CO2-Zertifikate sowie eine ungünstige Witterung. Aufgrund eines ungewöhnlich kalten ersten Halbjahres gab es in diesem Jahr eine erhöhte Nachfrage nach Gas. Gleichzeitig war die Erneuerbaren-Einspeisung durch wenig Wind und Sonne insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2021 gering. Dadurch musste ein größerer Teil der Stromnachfrage durch konventionelle Energieträger gedeckt werden. Zudem beeinflussen die hohen Preise im Gas-Großhandel in den letzten Monaten auch den Strompreis, da sich die Stromerzeugung in Gaskraftwerken deutlich verteuert. Das erhöht die Kosten für die Produktion von konventionellem Strom. Diese Effekte können derzeit durch die sinkenden Kosten der Erneuerbaren Energien nicht kompensiert werden.

„Energieverbraucherinnen und -verbraucher müssen angesichts der steigenden Strom- und Gaspreise dringend entlastet werden“, fordert Andreae. „Insbesondere die Steuer- und Abgabenlast auf Energie muss reduziert werden.“

RED

Quelle: BDEW

Das auffällige Urteil

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.



Denn dem Mieter wird hier nur ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit abverlangt, sagt Peter Hitpaß. Foto VNW; Bertold Fabricius Hamburg

Grundsätzlich muss ein Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung nur die Kosten tragen, die er tatsächlich verbraucht hat. Kommt es zu einem Mehrverbrauch, zum Beispiel, weil der Vermieter im Haus umbaut und damit mehr Allgemeinstrom zu seinen eignen Zwecken nutzt oder nach einem Rohrbruch in der Wohnung des Mieters Trocknungsgeräte aufgestellt werden, so muss der Mieter diese zusätzlichen Kosten nicht übernehmen. Wie aber ist es zu bewerten, wenn dem Mieter der übermäßige Verbrauch über einen erheblichen Zeitraum nicht auffällt, wenn also über einen langen Zeitraum der Vermieter nicht informiert wird? Denn auf eine solche Anzeige ist der Vermieter, der ja regelmäßig keinen Zugang zu der vermieteten Wohnung hat, angewiesen, um überhaupt etwas unternehmen zu könne. Um einen solchen Fall ging es auch in der Entscheidung des LG Hanau: Streitig waren erhebliche Nebenkostennachzahlungen, da aufgrund eines defekten Spülkastens in der Wohnung ein deutlich erhöhter Wasserverbrauch gemessen und durch

den Versorger abgerechnet wurde. Der Vermieter hatte diese Kosten in der Jahresabrechnung auf den Mieter umgelegt.

Diese Abrechnung hatte das Amtsgericht in erster Instanz auch bestätigt, der Mieter legte jedoch Berufung gegen das Urteil ein und gab an, dass der vermehrte Wasserverbrauch für ihn weder sichtbar noch hörbar gewesen wäre. Somit hätte er den Vermieter gar nicht früher informieren können.

Diesen Ausführungen schloss sich das Landgericht jedoch nicht an, sondern bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung.

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 auch in der zweiten Instanz die Umlage der erhöhten Kosten aus gerechtfertigt ansah. Dieses Ergebnis scheint, da der Vermieter auf Hinweise der Mieter angewiesen ist und in der Regel nicht selbst die Räumlichkeiten begutachten kann, durchaus angemessen und interessengerecht. **Denn dem Mieter wird hier nur ein Mindestmaß an Aufmerksamkeit abverlangt.**

Peter Hitpaß
hitpass@vnmw.de

Mythos im Meer

Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.
Nur auf DVD erhältlich.

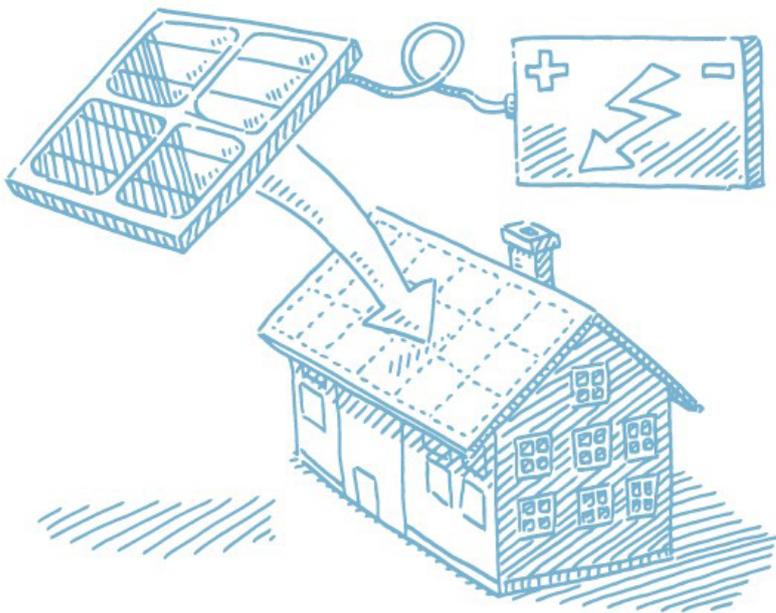
[Hier bestellen](#)



Projektbeispiel

Photovoltaik, Mieterstrom und E-Ladeinfrastruktur bei der Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald eG

Ohne einen massiven Ausbau von regenerativen Energiequellen werden wir die Energiewende nicht hinbekommen. In diesem Jahr wird in Deutschland das letzte Atomkraftwerk abgeschaltet. Seit dem Jahr 2020 erfolgt jedes Jahr die Abschaltung von Kohlekraftwerken gemäß dem Kohleausstiegsgesetz, bis im Jahr 2038 das letzte Kohlekraftwerk vom Netz geht.



Es ist erforderlich, dass zukünftig jedes geeignete Gebäude mit einer Stromerzeugung via Photovoltaik (PV)-Anlage zum Energieerzeuger wird. Und jedes Gebäude wird zukünftig zur Tankstelle, weil mit der Energiewende auch eine Verkehrswende einhergeht. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zwingt Eigentümer von Mehrfamilienhäusern zum Bau von Ladepunkten.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Greifswald eG (WGG) bietet ihren Mietern zukünftig selbst erzeugten Sonnenstrom in zwei Mehrfamilienhäusern an. Die WGG ist Eigentümerin von 7.215 Wohnungen und hat mit über 120 Jahren eine langjährige Erfolgsgeschichte vorzuweisen. Die Konzeption der PV-Anlagen sieht einen möglichst hohen Eigenverbrauchsanteil vor, um ein wirtschaftliches Optimum zu erreichen. Das Zusammenwirken mit einer E-Ladeinfrastruktur und einem Batteriespeicher verbessert die Energiebilanz und stellt die Zukunftsfähigkeit sicher.

Analyse und Konzeptentwicklung

Am Anfang standen Fragestellungen zum aktuellen Planungs-Stand des Bauvorhabens im Vordergrund. Diese betrafen die Ausstattung der technischen bzw. elektrotechnischen Gegebenheiten wie z. B. die Hausanschlüsse mit den Leistungsdaten, den Baukörper schwerpunktmäßig mit dem Dach, die Wohneinheiten und die Stellplatz-Situation. Auf dieser Basis wurde eine Analyse erstellt, die die Grundlage für die Konzeptentwicklung war.



Bis Mitte des Jahres will die Genossenschaft 40 Prozent der WGG-Fahrzeuge auf Elektromobilität umstellen. Zunächst werden vier Ladesäulen errichtet. Die ersten zwei E-Autos sind bereits da, weitere zwei sind unterwegs und bis Sommer sollen dann noch mal vier E-Autos für die Betriebshandwerker kommen. Foto: WGG

E-Ladeinfrastruktur

Anhand der Nutzerprofile und der zur Verfügung stehenden elektrischen Leistung wurden Simulationsberechnungen erstellt. Das Ergebnis: Im Endausbau ist es möglich, an jedem der beiden Hausanschlüsse sechs 11 kW-Ladepunkte zu betreiben. Der Betrieb der Ladepunkte ist nur möglich, wenn ein volldynamisches Last- und Lademanagementsystem (LLM) zum Einsatz kommt. Mit diesem System werden die Lasttäter in der Nacht und zum Teil am Tag genutzt, um die freie Leistung für die E-Mobilität zur Verfügung zu stellen. Die vom Netzbetreiber vorgegebene Maximalleistung darf hierbei nicht überschritten werden, und die Wohnungen müssen immer Vorrang vor der Ladeinfrastruktur haben. Diese Funktionalität ist mit einem volldynamischen LLM möglich.

Photovoltaikanlage

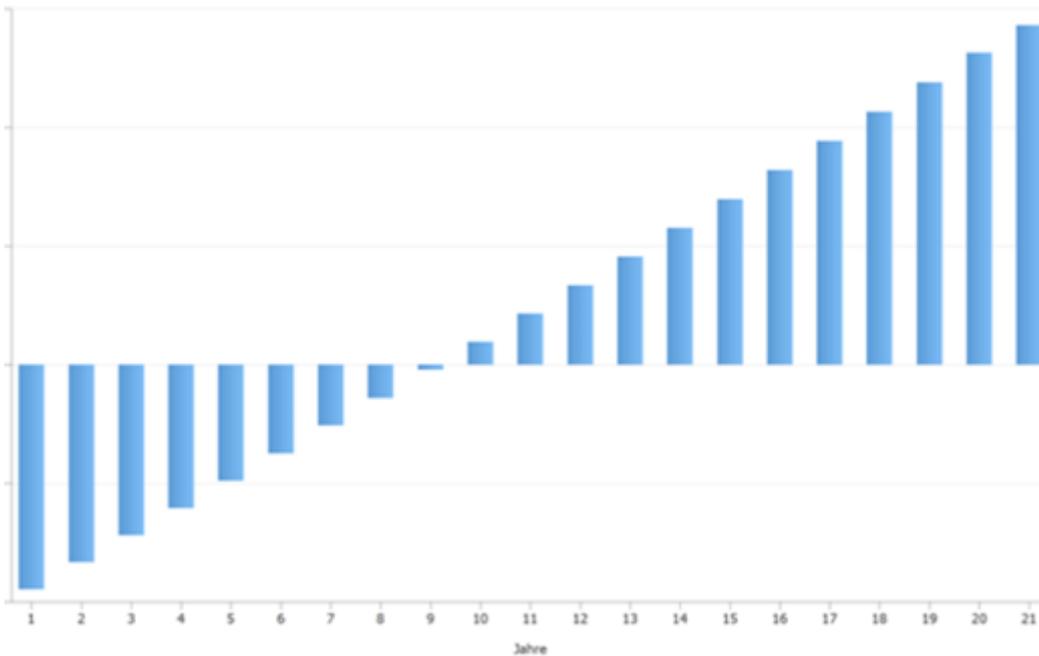
Zum Erreichen des wirtschaftlichen Optimums sollte möglichst viel Sonnenstrom im Haus verbraucht werden und möglichst wenig Strom in das öffentliche Netz eingespeist werden, weil die Einspeisevergütung aktuell nur knapp 6 ct/kWh beträgt.

Stromerzeugung und Stromverbrauch müssen gut aufeinander abgestimmt sein. Der Stromertrag von der Sonne wurde auf Grundlage der möglichen Generatorleistung berechnet. Der Lastgang mit dem prognostizierten Jahresstromverbrauch ist ebenfalls Bestandteil der Berechnungen.

Mieterstrom

Es ist nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll, einen hohen Anteil des auf dem Hausdach erzeugten Strom direkt vor Ort zu verbrauchen, sondern auch aus ökologischer Sicht. Der Strom, der nicht ins öffentliche Netz fließt und vor Ort verbraucht wird, hat einen kurzen verlustarmen Weg. Das verbessert die Ökobilanz.

Kumulierter Cashflow



Beim Mieterstrom gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten für die Umsetzung: a. das Pachtmodell oder b. das Lieferkettenmodell.

Bei diesem Projekt kommt das Lieferkettenmodell zum Einsatz. Das Wohnungsunternehmen wird Eigentümer der PV-Anlage. Im Gegensatz zum Pachtmodell sind höhere Erträge möglich, die sich positiv auf die Amortisation auswirken.

Die Bedingungen für den Mieterstrom sind im Mieterstromgesetz geregelt. Der Mieterstromtarif muss mindestens 10% unter dem Grundversorgertarif liegen. Für die Stromlieferung an die Mieter sind energiewirtschaftliche Prozesse zu beachten. Ergänzend zu den Abrechnungsprozessen sind sogenannte Marktprozesse mit den Netzbetreibern und den Stromlieferanten der Residualstromlieferungen erforderlich.

Die benötigten Dienstleistungen wurden in einem Gesamtkonzept erarbeitet und beschrieben. Als Zielsetzung für die weitere Vorgehensweise wurde entschieden, die Leistungen an externe Unternehmen zu vergeben.

Ausschreibung

Auf Grundlage der Konzeptbeschreibung ist ein Pflichtenheft mit den Anforderungen für jedes Gewerk (E-Ladeinfrastruktur, Photovoltaikanlage, Mieterstrom) entwickelt worden. Das anschließende Ausschreibungsverfahren hat dazu geführt, dass die WGG geeignete Dienstleister mit dem bestmöglichen Preis-/Leistungsverhältnis beauftragt hat.

Fazit

Bereits während des Projektverlaufs hat sich gezeigt, dass es vorteilhaft ist, die Gewerke Photovoltaik, Mieterstrom und E-Ladeinfrastruktur gesamtheitlich zu betrachten. Die grundsätzlichen Überlegungen und detaillierten Abstimmungsgespräche während der Konzeptphase führten zu einer präzisen Formulierung der Anforderungen. Im Ergebnis wurden Dienstleistungsunternehmen gefunden und beauftragt, die das Geforderte bieten und das wirtschaftlich beste Angebot unterbreiteten.

Stefan Streng
Geschäftsführer HES

Die Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES) war für die Konzepterstellung und Unterstützung beim Ausschreibungsverfahren Projektpartner der WGG.

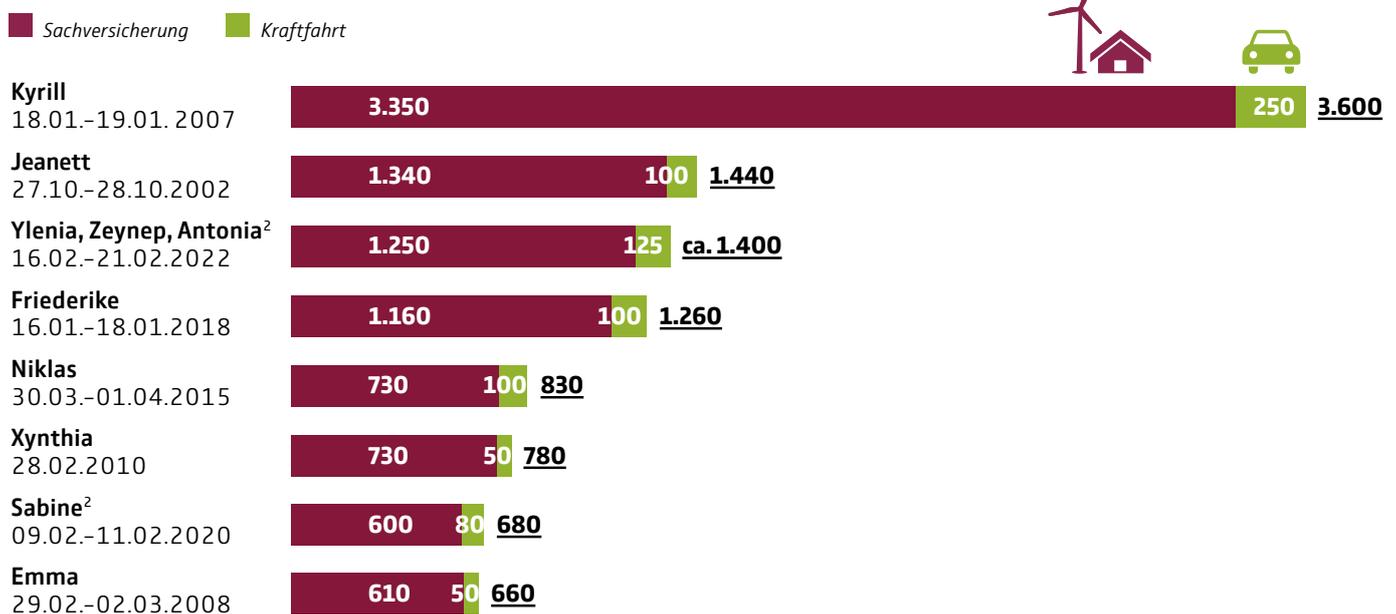
Wintersturm-Serie 2022

Versicherte Schäden in Höhe von 1,4 Milliarden Euro

Mitte Februar waren die drei Stürme „Ylenia“, „Zeynep“ und „Antonia“ über Deutschland hinweggezogen und verursachten laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) einen Schaden in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro. Die Kosten könnten sogar noch höher sein.

Die schwersten Winterstürme in Deutschland seit 2002

Schadenaufwand in Millionen Euro¹



¹ hochgerechnet auf Bestand und Preise 2020 / Stand Februar 2022

² vorläufig

Quelle: www.gdv.de | Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft



Drei schwere orkanartige Stürme in so kurzer Zeit sind bislang in Deutschland eher selten. Gegen Sturmschäden sind weit über 90 Prozent der Hausbesitzer versichert.

Die Versicherungsbranche rechnet infolge der jüngsten Winterstürme mit Schäden in Milliardenhöhe. Es wird im Moment (Stand März 2022) von 970.000 versicherten Schäden in Höhe von rund 1,4 Milliarden Euro ausgegangen.

Laut GDV zahlen die Sachversicherer von der aktuellen Schadenssumme 1,25 Milliarden für beschädigte Häuser, Hausrat, Gewerbe- und Industriebetriebe. Mit rund 65.000 Schäden in Höhe von 125 Millionen Euro sind die Kfz-Versicherer vergleichsweise wenig betroffen.

Platz 3 in der Reihe der schwersten Winterstürme

Die drei Stürme „Ylenia“, „Zeynep“ und „Antonia“, die der GDV zusammenfasst und als ein Ereignis wertet, waren vom 16. bis 21. Februar 2022 mit Windgeschwindigkeiten von bis zu 160 Kilometern pro Stunde über Teile Deutschlands hinweggezogen und hatten schwere Schäden verursacht. Vor allem der Norden war betroffen. Sie reißen sich damit auf Platz drei der schwersten Winterstürme in Deutschland seit dem Jahr 2002 ein. Der teuerste Sturm war „Kyrill“ im Jahr 2007 mit versicherten Schäden von 3,6 Milliarden Euro, gefolgt von „Jeanette“ aus dem Jahr 2002 mit 1,44 Milliarden Euro.

Dirk Gehrmann



Dirk Gehrmann ist Prokurist bei AVW und Bereichsleiter Bestandsmanagement dirk.gehrmann@avw-gruppe.de

Jörg Asmussen, GDV-Hauptgeschäftsführer Deutschland nicht ausreichend auf Blackout vorbereitet

Versicherungen und Katastrophenschützer befürchten, dass die Gefahr flächendeckender Stromausfälle weiter ansteigt. Deutschland sei kaum auf große Blackouts vorbereitet.



Jörg Asmussen ist GDV-Hauptgeschäftsführer, Geschäftsführendes Mitglied des Präsidiums. Foto: GDV

In Deutschland mangelt es nach Einschätzung des Versicherungsverbands GDV an Vorsorge für längere Stromausfälle mit potenziell katastrophalen Folgen. «Leider sind wir in Deutschland auf die Folgen eines flächendeckenden Stromausfalls nicht ausreichend vorbereitet», sagte GDV-Hauptgeschäftsführer Jörg Asmussen.

Für einen auf der GDV-Webseite erschienenen Beitrag hat der Verband mehrere Katastrophenschützer und Krisenmanager befragt. Albrecht Broemme, der frühere Präsident des Technischen Hilfswerks, hält demnach Hackerangriffe für die größte Gefahr. Auch Terroranschläge oder Extremwetterereignisse könnten an neuralgischen Punkten die Netzstabilität in ganz Europa gefährden.

Blackout-Gefahr wird unterschätzt

«Die Sensibilität für die Folgen eines Blackouts ist in keiner gesellschaftlichen Gruppe vorhanden», wird Broemme vom GDV zitiert. «Auf einen Blackout ist Deutschland überhaupt nicht vorbereitet.» Ein Blackout

gehöre aktuell «zu den größten Risiken für unser Land», zitiert der GDV auch Wolfram Geier, Abteilungsleiter für Risikomanagement und Internationale Angelegenheiten im Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK).

Im Hintergrund stehen die Befürchtungen, dass die Stabilität des Stromnetzes in Deutschland und Nachbarländern unter der Energiewende leiden könnten. Ende diesen Jahres sollen die letzten Atomkraftwerke abgeschaltet werden. Gravierende Stromausfälle hat es in Deutschland bislang nicht gegeben, aber die Zahl der Eingriffe der Netzbetreiber zur Stabilisierung des Stromnetzes ist deutlich höher als vor Beginn der Energiewende.

Auch das Basler Prognos-Institut hatte kürzlich im jährlichen Energiewende-Monitoring für die Vereinigung der bayerischen Wirtschaft (vbw) gewarnt, dass die Versorgungssicherheit im Laufe der nächsten Jahre leiden könnte. Denn die Stromerzeugung in Deutschland ist mit steigendem Anteil wetterabhängiger Sonnen- und Windenergie weniger planbar, gleichzeitig steigt aber der Stromverbrauch. Dies gilt insbesondere für Süddeutschland, wo der Strombedarf wegen der vielen Industrieunternehmen besonders hoch ist.

Versicherungen können Blackout-Schäden nur abfedern

«Manche Folgen eines Stromausfalls lassen sich mithilfe einer Versicherung auffangen, aber nicht alle», warnte GDV-Hauptgeschäftsführer Asmussen. Ebenso wie bei der Corona-Pandemie wären die Schäden katastrophaler Blackouts nach GDV-Einschätzung zu hoch, als dass die Versicherungsbranche diese allein auffangen könnte. «Versicherbar sind vor allem Sachschäden wie verdorbene Ware oder die Folgen von Wassereintrüben oder Bränden», sagte Asmussen. «Mit einer Betriebsunterbrechungsversicherung können Betriebe Verluste finanziell abmildern.» Zudem gebe es diverse Spezialversicherungen, etwa für das Kühlgut von Apotheken.

Quellen: Verivox, dpa



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Novellierung der Heizkostenverordnung Hohe Anforderungen an Wohnungsunternehmen und Immobilienverwalter

Zu knappe Übergangszeit von Verkündung bis Inkrafttreten: Die Heizkostenverordnung wurde, nachdem der Bundesrat im September 2021 sein Veto ausgesprochen hatte, Anfang Dezember 2021 verabschiedet und verkündet. Der Verordnungsgeber hätte sich besser etwas mehr an Zeit genommen, um die handwerklichen Mängel und einige Unklarheiten zu bereinigen. Die EED mit der Novellierung der Heizkostenverordnung in der nationalen Umsetzung stellt in dieser Form die Immobilienwirtschaft und die Messdienstunternehmen aktuell vor große, teils zeitlich kaum lösbare, organisatorische Herausforderungen. Anpassungen, die spürbare Veränderung bringen.



Peter Gerhardt, Geschäftsführer Synectis CONSULT GmbH, Bad Soden

Synectis Consult ist Kooperationspartner der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG und berät Unternehmen der Wohnungswirtschaft bei der Entwicklung von Geschäftsmodellen und Vertragsoptimierungen im Bereich Messdienstleistung. Foto: Synectis Consult

Die Kernforderungen der Novellierung

Durch die Novellierung der Heizkostenverordnung sollen Messgeräte fernausgelesen und auf Basis von monatlichen Ablesewerten Nutzern unterjährige Verbrauchsinformationen (UVI) zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzer sollen damit die Transparenz erhalten, ihr Verbrauchsverhalten zu ändern und Ansätze für die Energieeinsparung zu gewinnen.

Eine weitere, marktverändernde Forderung ist die Interoperabilität von Messgeräten durch offene Funkprotokolle, die einen einfacheren Lieferantenwechsel oder einen Umstieg auf Selbstabrechnung mühelos zu ermöglichen. Das Messgerätegeschäft und die Abrechnungsdienstleistung werden durch die Interoperabilität zukünftig einfacher voneinander trennbar sein. Damit soll auch der Wechsel von einem Heizkostenabrechner zu einem anderen erleichtert werden. Damit werden auch die Forderungen des Kartellamts nach Offenheit erfüllt, das in der Sektorenuntersuchung 2014 die herstellereigenen Funkprotokolle der Messdienstunternehmen bemängelt hatte.

Seit der Verkündung der Heizkostenverordnung sind defacto nur noch fernauslesbare Messgeräte einzubauen. Das heißt, in Neubauten und bei Ablauf der Eichfristen im Altbestand, dürfen nur noch Geräte der neuen Generation zum Einsatz kommen und bis zum 31.12.2026 soll die Umrüstung abgeschlossen sein.

Ab 01.01.2022 sind für den Januar 2022 Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich für Nutzer bereitzustellen, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Viele Wohnungsunternehmen und Verwalter sind organisatorisch und IT-technisch noch gar nicht darauf eingestellt.

Die EED stellt Anforderungen an die Beteiligten, die letztlich nur mit einer komplett automatisierten Fernablesung und digitalisierten Prozessen effizient zu erfüllen sind. Hier rücken die Verwaltungssysteme von Verwaltern in den Blickpunkt: sind diese datenaustauschfähig und können mit Bewohnerdaten und Verbrauchsdaten automatisiert ausgetauscht werden? Das vereinfacht die Prozesse – insbesondere bei Mieterwechseln.

Die Nutzerbereitstellung der UVI kann dann je nach IT-Struktur in zwei Varianten erfolgen:

- Das Immobilienunternehmen hat ein eigenes Nutzerportal oder eine mobile App und plant die Daten selbst aufzubereiten
- Die Nutzer des Immobilienunternehmens nutzen das Portal oder die App des Messdienstleisters
- Die Anbindung der Nutzer an Portale oder die zur Verfügungstellung von mobilen Apps ist zu klären.

Sollen die UVI beim Messdienst abrufbar sein, muss dieser die Nutzer ansprechen und in sein System einbinden. Denkt die Verwaltung über eine eigene CRM-Portallösung nach, in der Nutzer darüber hinaus auf Protokolle, Abrechnungen etc. zugreifen können, sind sogenannte API-Schnittstellen und Datenformate abzustimmen, damit die UVI vom Verwalter selbst im System erzeugt werden kann.

Geräteinteroperabilität durch offene Funkprotokolle

Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte zukünftig nur noch Geräte einsetzen, die mit einem möglichst offenen Funkstandard ausgestattet sind. Besonders zu erwähnen ist der Standard gemäß dem OpenMetering-System (OMS). Dieser wird von vielen Messdienstunternehmen beherrscht. OMS steht dabei für eine hersteller- und spartenübergreifende Kommunikationsarchitektur mit intelligentem Zähler. Die Messgeräthehersteller beherrschen OMS zum Großteil schon und können entsprechende Geräte kurzfristig einbauen, sofern sie verfügbar sind. Auch in diesem Segment sind die weltweiten Probleme beider Chipherstellung angekommen und führen zu ersten Lieferschwierigkeiten.

Ist Ihr Unternehmen schon „EED-ready“ – eine erste Bestandsanalyse

Es empfiehlt sich in Hinblick auf den aktuellen Verwaltungsbestand den Messdienst prüfen zu lassen, welche Anlagen schon fernauslesbar sind und welche Umrüstungen auf Fernauslesung in 2022 anstehen und welche Eigentümer und Mieter an die UVI-Lieferung angebunden werden müssen.

In beiden Fällen sind Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Messdiensten und IT-Partnern erforderlich. Datenauschprozesse und Datenformate sind abzustimmen. Insbesondere die Registrierung der Nutzer sowie die Nutzerwechsel führen in den Verwaltungen zu zusätzlichem Aufwand.

Folgende „EED-ready“-Fragen sollten sich Wohnungsunternehmen stellen:

- Welche Liegenschaften sind im Bestand betroffen und schon fernauslesbar?
- Welcher Bestand muss eichzeit-technisch kurzfristig auf Fernauslesung umgestellt werden?
- Wie, mit welchen Medien, sollen Ihre Nutzer zukünftig informiert werden?
- Welche Nutzer sind davon betroffen?
- Sind der Verwaltungssoftware- und Messdienstpartner schon vorbereitet?
- Wie sollen der Mieterwechsel und damit der Datenschutz sichergestellt werden?
- Welche Lösungen stehen seitens der Partner zur Verfügung?

- Wie soll der Registrierungsprozess für Nutzer ablaufen?
- Hat der Messdienstpartner eine Hotline für Nutzerrückfragen vorgesehen?
- Welche Lösungen sind für „off-Line“-Nutzer angedacht?

Fragen aus der praktischen Umsetzung

In der Praxis erzeugt die Umsetzung der Verordnung bei den Verantwortlichen vielfach Fragen – und auch berechtigtes Kopfschütteln. Wir haben Ihnen die wichtigsten zusammengestellt und die Antworten aufbereitet.

Wann ist eine Liegenschaft fernauslesbar und wann müssen die UVI geliefert werden?

Als fernablesbar gelten alle Erfassungsgeräte, die ohne Zugang zu den Nutzeinheiten abgelesen werden können. Die Definition ist technologieoffen und bezieht neben online angebotenen Gateway Lösungen auch Walk-By- und Drive-By-Lösungen mit ein, wo ein Ableser vor Ort die Daten ausliest.

Derzeit verdichtet allerdings sich eine Rechtsmeinung, wonach die monatliche Verbrauchsinformation in diesen Fällen, d. h. 12-malige Anfahrt, unwirtschaftlich sein könnte. Es ist mit dem Messdienst zu prüfen, ob durch die vor-Ort-Auslesung unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen und damit der Ausnahmetatbestand eingreift.

Wie wird die Interoperabilität geregelt?

Mit Ablauf einer einjährigen Übergangsfrist zum 01.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen, die zugleich auch interoperabel sind, eingebaut werden. Es ist dabei eine technische Interoperabilität zu gewährleisten nach dem jeweiligen Stand der Technik, die es erlaubt, dass eine andere Person die Ausstattung zur Verbrauchserfassung ohne Mitwirkung des Geräteeigentümers ablesen kann. Der Geräteeigentümer wird verpflichtet, dem Gebäudeeigentümer das notwendige Schlüsselmaterial zum Auslesen der Verbrauchsdaten kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Welche Informationen müssen in den UVI geliefert werden?

Verbrauchsinformationen nach Absatz 1 Nummer 2 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und
3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests

Ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie. Kann der Mieter die UVI ablehnen und den Verwalter von der Lieferung entbinden?

Die Mieter können nicht wirksam auf die Verbrauchsinformationen verzichten. Die Regelungen zur Mitteilungspflicht sind zwingend. Vertragliche Vereinbarungen, die davon abweichen, sind gemäß § 2 HeizkV unwirksam.

Müssen UVI zu Verfügung gestellt oder mitgeteilt werden?

Der Ordnungsgeber beharrt auf einer monatlichen Mitteilungspflicht im mietrechtlichen Sinne. Eine bestimmte Form der Übermittlung ist nicht vorgegeben. Die Mitteilung kann schriftlich per Post oder auf elektronischen Kommunikationswegen erfolgen. Bei Nutzung einer Smartphone-App bereitgestellt werden, bedarf es einer zusätzlichen Benachrichtigung des Nutzers per E-Mail, Push-Nachricht oder vergleichbaren Mitteilungen. Gerade der postalische Versand erzeugt weiteren Aufwand und Folgekosten, eine rechtssichere Umlage ist derzeit unklar.

Können die Kosten für die UVI umgelegt werden?

Gemäß § 7 Abs. 2 sind die Kosten der Abrechnung und Verbrauchsinformationen umlegbar - § 6 Buchst. a wurde ergänzt. Die Portokosten sind jedenfalls dann umlegbar, wenn sie beim Dienstleister angefallen sind. Nicht abschließend geklärt ist, ob die Portokosten des Vermieters auf den Mieter bei schriftlicher Information umgelegt werden können. Sicher ist die Übertragung der Aufgaben auf einen Messdienstleister. Gemäß den Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie sind Verbrauchsinformationen kostenfrei zu erteilen, es sei denn, es sind für die Verbrauchsinformationen Kosten durch Beauftragung eines Dienstleisters entstanden.

Welche Sanktionsmöglichkeiten haben Mieter, wenn Vermieter die Maßnahmen nicht umsetzen?

Nach der Verordnung können 3 % für fehlende fernablesbare Geräte und 3 % für fehlende Verbrauchsinformationen abgezogen werden. Der Kürzungsbetrag bezieht sich auf die gesamte Heizkostenabrechnung. Eine Kürzung der Vorauszahlungen auf die Heizkosten ist auf der Grundlage des § 12 Abs.1 HeizkV nicht zulässig.

Mit welchem Mehraufwand ist für Nutzer zu rechnen?

Die Angebote im Markt sind recht unterschiedlich. Wir nehmen aktuell Preise für die UVI von EUR 4,50 - 7,00 wahr. Hinzu kommen neue Preispositionen für die Umsetzung des §6a Abs. 3 von bis zu 10,- €. Wer ein eigenes CRM-Portal aufbaut, kann mit zusätzlichen Kosten von 8,- - 12,- € pro Wohnung rechnen. In Summe können so Kosten von 25,- € netto pro WE zustande kommen. Das ist weit von der von der EU geforderten Kostenneutralität entfernt.

Handlungsbedarf

Die Ministerien wollen die Novellierung nach drei Jahren auf den Prüfstand stellen und dann die Effekte und Kosten bewerten. Es bleibt zu hoffen, dass in dieser Zeit zumindest Klarheit für die Verantwortlichen bei der Umsetzung geschaffen wird. Immobilienunternehmen und -verwalter sollten jetzt darauf achten, im Interesse Ihrer Nutzer einen vernünftigen Interessenausgleich zu erzielen und möglichst kostengünstige Lösungen umzusetzen. Es empfiehlt sich, die Leistungen in einem Gesamtpaket zu verhandeln oder eine Ausschreibung durchzuführen, die in der Regel die besten Effekte erzielt.

Peter Gerhardt

Wir bedanken uns beim Hansa Energie Service Journal / Ausgabe 09. Dort wurde der Artikel zuerst veröffentlicht.



heute. Ausgabe 163

Hier können sie sich alle Artikel der neuen Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute anschauen oder sie als PDF herunterladen.

[Heft anschauen](#)

[Heft herunterladen](#)



digital Ausgabe 23

Hier können sie sich alle Artikel der aktuellen Ausgabe der Wohnungswirtschaft heute. digital anschauen oder sie als PDF herunterladen.

[Heft anschauen](#)

[Heft herunterladen](#)



Forum Leitungswasser Ausgabe 10

Hier können sie sich alle Artikel der aktuellen Ausgabe der Forum Leitungswasser anschauen oder sie als PDF herunterladen.

[Heft anschauen](#)

[Heft herunterladen](#)