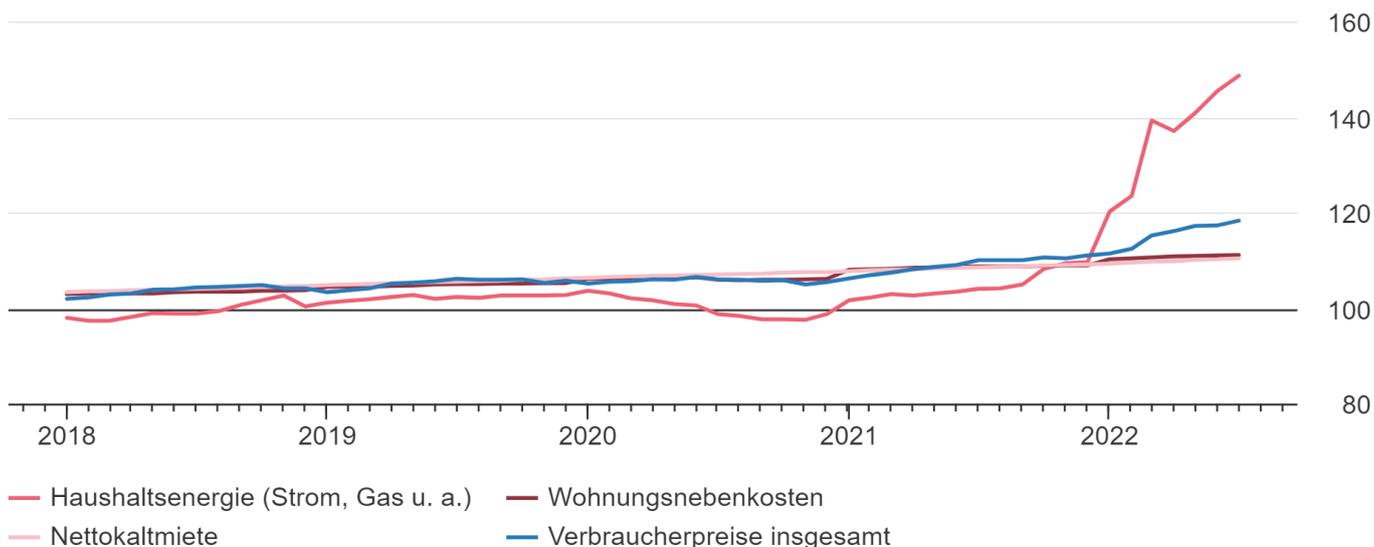


## Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen

Ausgewählte Preisindizes, 2015 = 100



Quelle: DESTATIS



### 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:

**Der Energiepreisdeckel, der einfach ist und hilft: 80% Bundesdurchschnittsverbrauch günstig, 20% zum Marktpreis**

Seite 2

Aktuelle Rechtsprechung zu Betriebskosten  
**Coroan, Rauchmelder, geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei Betriebskostenvorauszahlungen und digitales Büro**

Seite 3

Destatis Wohnkosten

**10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet**

Seite 8

4. Norddeutscher Betriebskostentag in Lübeck  
**Klimakrise und der Krieg in der Ukraine verändern Wohnkosten**

Seite 11

BBU-Betriebskostenstudie 2020

**In Berlin und Brandenburg wurden rund 867.000 Wohneinheiten ausgewertet – Das sind die Ergebnisse**

Seite 12

Der digitale Schlüssel

**Welche Vorteile gibt es für die Mieter und der Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft, Herr Österreicher?**

Seite 14

Ladestation für Elektroauto

**AG München: Kein Anspruch eines Mieters auf Genehmigung des Einbaus durch selbst gewählten Anbieter**

Seite 16

Nachhaltige Wärmeversorgung

**Die Wohnungsstation im Mehrfamilienhaus gespeist durch Erdwärme- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen unterstützt mit PV-Strom**

Seite 18

Guthaben aus einer erteilten Betriebskostenabrechnung

**Ist die Reduzierung eines Guthabens auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch möglich?**

Seite 20

Baugenehmigungen im Neubau

**Zahl genehmigter Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 um 2,1 % niedriger als im Vorjahreszeitraum**

Seite 23

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

## Der Energiepreisdeckel, der einfach ist und hilft: 80% Bundesdurchschnittsverbrauch günstig, 20% zum Marktpreis



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

Die Bundesregierung hat die Reißleine gezogen. Mit ihrer Entscheidung, nach dem Strompreis auch den Gaspreis zu deckeln, sind die Politikerinnen und Politiker von SPD, Grünen und FDP die Flucht nach vorn angetreten. Zu groß war der politische Druck geworden - aus dem In- und aus dem Ausland, wo in einigen Ländern längst gedeckelt wird.

Vor allem aber dürften viele Ankündigungen von Energieversorgern, mit Beginn der Heizperiode am 1. Oktober die Abschlagszahlungen für Heizenergie zum Teil drastisch zu erhöhen, und der wachsende Druck „von der Straße“ die Regierenden wacherüttelt haben. Es wird interessant, was die nun eingesetzte Kommission bis Mitte dieses Monats zur Ausgestaltung des Gaspreisdeckels herausfinden wird.

Die sozialen Vermieter haben seit Monaten eine Deckelung der Energiekosten gefordert. Nicht, weil wir meinen, wir seien klüger. Vielmehr erleben im VNW organisierte Wohnungsunternehmen schon länger **die wachsende Verunsicherung unter der Mieterschaft**. Viele Menschen fragen sich, wie sie angesichts explodierender Energiepreise in den kommenden Monaten mit ihrem Geld auskommen sollen.

**Wir stehen mitten in einem Wirtschaftskrieg und werden mit Energiepreisen angegriffen.** Die Folgen sind gravierend und werden vor allem für jene schmerzhaft, die sich zwischen einer warmen Wohnung und einem Lebensmitteleinkauf entscheiden müssen. Die Beschlüsse der Bundesregierung waren ein erster Schritt hin zu einer Beruhigung der Menschen. Jetzt gilt es, dass in den Bundesländern ein zweiter und ein dritter Schritt folgt. **Für Erleichterung dürfte die Ankündigung eines Gaspreisdeckels aber auch bei einer Reihe von Wohnungsunternehmen gesorgt haben.**

Manchen von ihnen drohte auf Grund der in kurzer Zeit drastisch erhöhten Abschlagszahlungen ein finanzieller Engpass. Zwar würden sie das Geld bei der Heizkostenabrechnung von den Mieterinnen und Mietern zurückerhalten. Aber bis dahin wäre es eng geworden - für einzelne vielleicht sogar zu eng.

Wie auch immer: was jetzt kommen muss, ist ein Energiepreisdeckel, der einfach ist und hilft. Denkbar wäre es, **den bundesweiten Durchschnittsverbrauch pro Kopf der vergangenen zehn Jahre zu nehmen und 80 Prozent davon zu einem günstigen Preis zur Verfügung zu stellen.** Für das, das darüber hinaus bezogen wird, muss der aktuelle Marktpreis bezahlt werden. Damit würde zweierlei gelingen: Zum einen könnten die Menschen beruhigt dem Winter entgegenblicken, weil sie wissen, sie können die Heizung aufdrehen, ohne den eigenen finanziellen Ruin zu riskieren. Zum anderen bliebe ein Anreiz zum Einsparen der restlichen 20 Prozent. Für jene, die Wohn- und Heizkosten vom Staat gezahlt bekommen, könnte das etwas abgeändert auch gelten: sie bekämen eine Bonuszahlung, wenn sie 20 Prozent einsparten.

Denn eines bleibt trotz des angekündigten Gaspreisdeckels eine Herausforderung: Reichen Gas und Strom, um auch über einen harten Winter zu kommen? Die zweite Septemberhälfte war - zumindest im Norden - kühl und viele Menschen haben schon vor Beginn der Heizperiode die Heizung angestellt. Zwar sind die Gasspeicher gut gefüllt, aber **Experten mahnen, beim Energiesparen nicht nachzulassen.**

Es reicht aber nicht, immer nur die Menschen zu einer Verhaltensänderung aufzufordern. Auch die Parteien müssen eigene Grundsätze auf den Prüfstand stellen. Pragmatismus ist das Gebot der Stunde. **Vorgaben über einen (zusätzlichen) hydraulischen Heizungsabgleich beispielsweise sind daher so überflüssig wie ein Kropf. Sie kosten viel, bringen aber (zu) wenig.**

Stattdessen müssen wir alles vermeiden, was zusätzlich zu Heizung und Strom die Wohnkosten erhöht und Wohnungsunternehmen belastet.

**Andreas Breitner**

Vorstand und Verbandsdirektor

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

## Aktuelle Rechtsprechung zu Betriebskosten Coroan, Rauchmelder, geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen bei Betriebskostenvoraus- zahlungen und digitales Büro

Der Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung der vergangenen 12 Monate. Themen, die in den letzten Jahren die Instanzgerichte beschäftigten, sind zwischenzeitlich beim BGH gelandet und von ihm entschieden worden. Die Themen Corona und digitales Büro halten vermehrt Einzug in die Rechtsprechung. Nicht immer zum Vorteil des Vermieters.



Dr. Peter Hitpaß im Vortrag beim VNW - 4. Norddeutscher Betriebskostentag am 17. August 2022 in Lübeck. Foto: vnw

### I. Entscheidungen des BGH

#### 1. Anmietkosten von Rauchwarnmeldern sind keine umlagefähigen Betriebskosten

Das hat der **BGH** mit Urteil vom **11.Mai 2022 (Az. VIII ZR 379/20)** jetzt endgültig entschieden und schafft damit Klarheit in einem jahrelangen Meinungsstreit.

Während das **LG Magdeburg** (Urteil vom 27.September 2011 (**Az.: 1 S 171/11**)) Anmietkosten für Rauchwarnmelder noch als „sonstige“ Betriebskosten gemäß §2 Nr.17 BetrKV für grundsätzlich umlagefähig ansah, hat sich in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und der Fachliteratur seit einigen Jahren auf breiter Front die Rechtsauffassung durchgesetzt, dass Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht (auch nicht als „sonstige“ Betriebskosten) umlagefähig sind (so z.B. **LG Hagen**, Urteil vom 4. März 2016 (**Az.: 1S198/15**)). Die Miete von Rauchwarnmeldern ist explizit nicht im Katalog von § 2 BetrKV enthalten. Der Gesetzgeber hat dies auch nicht vorgesehen. Damit scheidet eine Umlage aus.

Eine Umlage scheidet auch als „sonstige Betriebskosten“ aus, weil der Vermieter die Anschaffungskosten trägt. Diese kann er auch anteilig nicht als Modernisierung auf den Mieter umlegen.

## **2. Mieter steht grundsätzlich Anspruch auf Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung zu – digitales, papierloses Büro**

Das hat der **BGH** mit Urteil vom **15. Dezember 2021 (Az.: VIII ZR 66/20)** entscheiden.

In Einzelfällen kann lediglich Vorlage von Kopien oder Scanprodukten vom Vermieter geschuldet sein. Grundsätzlich steht einem Mieter gemäß § 259 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung zu. In Einzelfällen kann vom Vermieter aber nur die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten geschuldet sein.

In Streitfall beanspruchten die Mieter einer Wohnung in Günzburg Einsicht in die Originalbelege zu den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2015 bis 2017. Die Vermieterin hatte nur Belegkopien übersandt. Während das Amtsgericht Günzburg den Anspruch der Mieter auf Einsicht in die Originalbelege bejahte, verneinte das Landgericht Memmingen einen solchen Anspruch. Seiner Auffassung nach sei der Anspruch durch die Übersendung der Kopien erfüllt worden. Gegen diese Entscheidung richtete sich die Revision der Mieter.

Der Bundesgerichtshof entschied, dass einem Mieter gemäß § 259 Abs. 1 BGB grundsätzlich ein Anspruch auf Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung zustehe. Der Anspruch sei nicht von einem besonderen Interesse der Mieter abhängig. Wird dem Mieter ohne sein Einverständnis lediglich Belegkopien übersandt, müsse er also nicht den Verdacht begründen, die Kopien seien manipuliert oder weisen Unstimmigkeiten auf. Darauf komme es nicht an.

Jedoch kann in Einzelfällen der Anspruch der Mieter auf die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten beschränkt sein, so der Bundesgerichtshof. Ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt, müsse der Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls entscheiden. Voraussetzung sei aber auf jeden Fall, dass die Kopien geeignet sind, die dokumentierten Erklärungen unverändert wiederzugeben. Zweifel an der Authentizität und Unverfälschtheit gehen dabei zu Lasten des Vermieters.

## **3. Kosten der Fällung eines morschen Baums stellen umlagefähige Betriebskosten dar**

Das hat der **BGH** mit Urteil vom **10. November 2021 (Az.: VIII ZR 107/20)** entschieden. Die Kosten der Fällung eines morschen Baums sind als Gartenpflegekosten im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV als Betriebskosten umlagefähig. Auch hier klärt das Gericht einen jahrelangen Streit.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zugrunde: Im Jahr 2015 musste eine seit über 40 Jahre in einer Wohnanlage in Niedersachsen stehende Birke gefällt werden, weil der Baum morsch und nicht mehr standfest war. Die Kosten für die Fällung legte die Vermieterin in der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 anteilig auf die Mieter um. Eine der Mieterinnen war damit nicht einverstanden, weshalb es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung kam. Sowohl das AG Neustadt am Rübenberg als auch das LG Hannover bejahten die Umlagefähigkeit der Baumfällkosten auf die Mieter.

Der Bundesgerichtshof bestätigte die Entscheidung der Vorinstanzen. Die Kosten der Fällung des morschen nicht mehr standfesten Baums gehören zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

Dass Baumfällarbeiten in der Vorschrift nicht ausdrücklich genannt werden, sei nach Ansicht des BGH unerheblich. Zunächst seien Bäume als verholzte Pflanzen und Gehölze anzusehen. Zudem unterfalle das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen dem Begriff „Gartenpflege“. Die Gartenpflege erfordere nicht nur Arbeiten zur Erhaltung, sondern auch der Entfernung, wenn die Pflanzen oder Gehölze krank, abgestorben oder morsch sind. Schließlich setze eine „Erneuerung“ von Pflanzen und Gehölzen deren vorherige Entfernung voraus.

Nach Auffassung des BGH stellen Baumfällkosten keine Instandsetzungskosten im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV dar. Zum einen werde durch die Fällung eines morschen Baums nicht stets ein Mangel beseitigt. Die Morschheit eines Baums oder das Absterben einer Pflanze sei nicht von vornherein als ein Mangel der Gartenanlage zu werten. Auch sei unbeachtlich, dass durch die Fällung des Baums der Vermieter seiner Ver-

kehrssicherungspflicht nachkomme. Denn auch Kosten für Maßnahmen, die der Verkehrssicherungspflicht dienen, können als Betriebskosten umgelegt werden.

Das Gericht stufte ferner die Kosten für die Fällung eines morschen Baums, trotz möglicher größerer Zeitintervalle, als laufende Kosten im Sinne von § 1 Abs. 1 BetrKV ein. Für die Annahme laufender Kosten sei es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen. Der Erneuerungsbedarf von Pflanzen und Gehölzen sei in zeitlicher Hinsicht nicht in dem Maße voraussehbar, wie dies bei anderen Betriebskosten der Fall sei. Denn die Lebensdauer von Pflanzen und Gehölzen lasse sich nicht stets sicher vorhersagen.

Die Beseitigung eines Baums sei nach Einschätzung des Bundesgerichtshofs kein so unerwartetes Ereignis für den Mieter, dass es nicht gerechtfertigt sei, ihn mit den regelmäßig hohen Kosten einer Baumfällung zu belasten. Eine Baumfällung sei in einer Wohnanlage mit Bäumen durchaus vorhersehbar. Einem Mieter sei in diesen Fällen in der Regel bewusst, dass nicht unerhebliche Kosten anfallen können. Ohnehin gewähre das Betriebskostenrecht keinen pauschalen Schutz des Mieters vor im Einzelfall angefallenen hohen Kosten.

#### **4. Betriebskostenvorauszahlungen können während der Abrechnungsperiode von beiden Mietvertragspartnern an geänderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen angepasst werden.**

Dies hat der BGH bereits mit Urteil vom **28. September 2011 (Az.: VIII ZR 294/10)** entschieden. Angesichts drohender Heizkostenexplosionen im kommenden Winter ist die Entscheidung aktueller denn je: Die letzte Betriebskostenabrechnung ist danach Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Maßstab für eine Erhöhung ist die letzte abgerechnete Betriebskostenabrechnung.

Es ist jedoch kein Raum für einen „abstrakten“ Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten, so der BGH. Das bedeutet, dass der Vermieter nicht einfach 10, 20 oder 30 Prozent in Erwartung kommender Preiserhöhungen auf den Weltmärkten auf die Abrechnung draufschlägt.

## **II. Entscheidungen der Instanzgerichte**

### **1. 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 BetrKV). 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 BetrKV, 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

## 2. AG Dresden: Vermieter nicht zur Übersendung von Belegen verpflichtet - Belegeinsicht während der Pandemie

Das hat das **AG Dresden** mit Beschluss vom **23. November 2021 (Az.: 4 S 222/21)** entschieden. Auch in Corona-Zeiten ist der Vermieter nicht zur Übersendung der Belege verpflichtet. Es genügt, wenn er über seine Hausverwaltung eine Belegeinsicht unter Beachtung der AHA-Regeln sowie aktuell geltender Corona-Schutz-Verordnungen anbietet.

### Sachverhalt

Im Streitfall führte die Betriebskostenabrechnung zu einer Nachzahlung der Beklagten. Die Beklagte hat Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der Positionen Hausmeister, Hauslicht, Müllabfuhr, Versicherungen und Heizkosten geltend gemacht. Von der Belegeinsicht haben die Beklagten keinen Gebrauch gemacht.

### Begründung

Das Landgericht Dresden hat entschieden, dass sich der Mieter auch bei stark gestiegenen Betriebskosten nicht darauf beschränken kann, ohne Belegeinsicht genommen zu haben, die Kostenansätze zu bestreiten. Die Beklagten hätten sich argumentativ mit den Belegen auseinandersetzen müssen, wozu eine vorherige Kenntnis und Belegeinsicht erforderlich gewesen wäre. Die Belegeinsicht wurde seitens der Hausverwaltung auch per E-Mail mit Terminvorschlag angeboten. Hiervon machten die Beklagten allerdings keinen Gebrauch.

Das Gericht hat ausgeführt, dass der Vermieter auch nicht zur Übersendung der Belege an die Beklagten verpflichtet war. Grundsätzlich steht einem Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung ein Anspruch auf Übersendung der Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung nicht zu. Er hat diese vielmehr beim Vermieter oder Wohnungsverwalter einzusehen. Nur in dem Fall, in dem dem Mieter eine Einsichtnahme vor Ort nach Treu und Glauben nicht zumutbar ist, kommt ein Anspruch auf Übersendung von Kopien der Rechnungsbelege in Betracht.

Das Gericht hat auch ausgeführt, dass im Hinblick auf die Corona-Pandemie zum entscheidenden Zeitpunkt die Belegeinsicht nicht unzumutbar war, da im September/Oktober 2020 das gesellschaftliche und private Leben bei Einhaltung der AHA-Regeln nur noch wenig beeinträchtigt war. Da somit keine Belegeinsicht genommen und auch die Kosten lediglich pauschal bestritten wurden, wurden die Beklagten verurteilt, die Nachzahlungsbeträge zu leisten.

## 3. AG Berlin-Tempelhof: Umlage der Kosten für Wachschutz als sonstige Betriebskosten wegen Aktivität der linksradikalen Szene hälftig zulässig

Das hat das **AG Tempelhof-Kreuzberg** mit Urteil vom **16. September 2021 (Az.: 8 C 85/21)** entschieden. Die Kosten für einen Wachschutz können als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn die Wohnung in einem Hotspot der linksradikalen Szene liegt. Voraussetzung ist aber, dass die Umlage mietvertraglich vereinbart ist.

In Streifall bestand zwischen den Parteien eines Wohnungsmietvertrags im Jahr 2021 unter anderem Streit über die Umlagefähigkeit der Kosten für einen Wachdienst. Die Wohnung lag im Umfeld der als Hotspot der linksradikalen Szene bekannten Rigaer Straße in Berlin. Aus diesem Grund sah es die Vermieterin als notwendig an, einen Wachdienst zu beauftragen. Die Umlage der Kosten war im Mietvertrag vereinbart. Das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg entschied, dass die Kosten für den Wachdienst als sonstige Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Es sei gerichtsbekannt, dass Personen aus der linksradikalen Szene vor Angriffen auf Personen und schwerwiegenden Anschlägen auf das Eigentum der von ihnen als Gegner empfundenen Kapitalisten und Gentrifizierer nicht zurückschrecken. Daher haben sowohl die Vermieterin als auch die Mieter ein Interesse daran, dass derartige Übergriffe der linksradikalen Szene verhindert bzw. eingegrenzt werden.

Aus Sicht des Amtsgerichts sei es sachgerecht, die Kosten für den Wachdienst hälftig zwischen Vermieter und Mieter aufzuteilen.

## 4. AG Hamburg: Teilweise formell unwirksame Betriebskostenabrechnung

Das **Amtsgericht Hamburg** hat mit Urteil vom **3. März 2022 (Az.: 48 C 320/20)** entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung teilweise formell unwirksam ist, wenn sie die Position „Hausstrom“ enthält und nicht die nach § 2 Nr. 11 BetrKV zulässige Formulierung der Kosten für die Beleuchtung angibt.

Im Streitfall rügten die Mieter die Positionen „Hausstrom“ und „Schornsteinfeger und Rauchwarnmelderwartung“.

Das Gericht kam auf die Klage der Vermieterin auf Zahlung der ausstehenden Positionen zu dem Ergebnis, dass die Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Position „Hausstrom“ formell unwirksam ist. Dies wird darauf gestützt, dass nach § 2 Nr. 11 BetrKV nur die (Strom-) Kosten für die Beleuchtung umlagefähig sind. Die Abrechnungsposition „Hausstrom“ kann indessen auch andere Kostenarten enthalten, wie etwa den Stromverbrauch einer Gemeinschaftsanlage oder sonstiger Verbrauchsstellen. Es stellt damit potenziell eine intransparente und damit unzulässige Mischposition dar. Die Abrechnungsposition ist für den Mieter nicht prüffähig, weil sie nicht erkennen lässt, auf welche Verbrauchsstelle(n) die umgelegten Stromkosten entfallen.

Das Amtsgericht Hamburg hatte in ähnlicher Weise bereits im Jahr 2021 entschieden.

Auch die Abrechnungspositionen „Schornsteinfeger und Rauchwarnmelderwartung“ sieht das Amtsgericht Hamburg als unzulässige Mischposition an. Die Position „Rauchwarnmelderwartung“, die hier als Abkürzung „Rauchwart3.OGI“ angesetzt war, gehört inhaltlich sachlich nicht zu den Schornsteinreinigungskosten nach § 2 Nr. 12 BetrKV. Vielmehr handelt es sich um eine Position „sonstiger Betriebskosten“ nach § 2 Nr. 17 BetrKV. Eine Sammelposition in dieser Weise ist nicht zulässig. Darüber hinaus wies das Amtsgericht Hamburg darauf hin, dass auch Zweifel an der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit der Abkürzung „Rauchwart3.OGI“ bestehen.

Des Weiteren beschäftigte sich die Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg noch mit dem Ansatz der Leistungen eines Dritten (hier: Treppenreinigung durch Familienangehörige). Diese dürfen nicht pauschaliert als Betriebskosten angesetzt werden, wenn für diese kein Entgelt gezahlt wurde. Auch der Ansatz eines bereinigten hypothetischen Entgeltes, welches bei Vergabe an einen Dienstleister angefallen wäre, ist bei Leistungserbringung durch einen Dritten ohne nachweisbare Vergütung nicht möglich. Es ergibt sich aus dem Umkehrschluss aus § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV. Insofern auch **Landgericht Berlin (Urteil vom 6. Dezember 2011, Az.: 63 S 13/11)**.

**Dr. Peter Hitpaß**, [hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

Der Artikel basiert auf einem Vortrag des Autors auf dem VNW - 4. Norddeutscher Betriebskostentag am 17. August 2022 in Lübeck.

## Destatis Wohnkosten

# 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet

Für viele Millionen Menschen in Deutschland machen die monatlichen Ausgaben für Wohnen einen großen Teil der Lebenshaltungskosten aus. In aller Regel sind Ausgaben für Wohnen und vor allem Mieten monatliche Fixkosten, bei denen kaum oder nur wenig Einsparpotenzial besteht. Durchschnittlich 23,3 % ihres verfügbaren Einkommens mussten Haushalte im Jahr 2021 für die Wohnkosten aufbringen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Liegt die Wohnkostenbelastung, also der Anteil des für die Wohnkosten aufgewendeten verfügbaren Haushaltseinkommens, bei mehr als 40 %, gelten Haushalte als überbelastet. Im vergangenen Jahr traf dies auf 10,7 % der Bevölkerung zu.

### Wohnkostenbelastung der Bevölkerung in Mieterhaushalten 2021

Durchschnittlicher Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Betrachtet man nur die Bevölkerung in Haushalten, die zur Miete wohnen, ist die Belastung durch Wohnkosten noch größer. Im Jahr 2021 galten 12,8 % der Bevölkerung in Mieterhaushalten als überbelastet. Der durchschnittliche Anteil des verfügbaren Haushaltseinkommens, der in dieser Gruppe für Wohnkosten aufgewendet werden musste, lag bei 27,6 %.

Wer im Jahr 2021 in einem Einpersonenhaushalt zur Miete wohnte, hatte durchschnittlich die höchste Wohnkostenbelastung. Mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens (35,4 %) gaben diese Einpersonenhaushalte im Schnitt für Wohnkosten aus. Fast jede beziehungsweise jeder vierte der alleinlebenden Mieterinnen und Mieter (24,7 %) musste für die Wohnkosten sogar mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens aufwenden und galt somit als überbelastet.

**Eine überdurchschnittlich hohe Wohnkostenbelastung hatten mit 30,7 % im Jahr 2021 auch alleinerziehende Mieterinnen und Mieter mit mindestens einem Kind.** Dagegen gaben zwei Erwachsene ohne Kinder (23,7 %) und zwei Erwachsene mit Kindern (24,1 %), die zur Miete wohnten, durchschnittlich den geringsten Anteil am verfügbaren Einkommen für Wohnkosten aus.

Noch deutlicher unterscheidet sich die Wohnkostenbelastung der Menschen in Mieterhaushalten, wenn man fünf gleich große Einkommensgruppen bildet (sogenannte Einkommensquintile). Das nach Einkom-

men unterste Fünftel aller Mieterhaushalte gab im Jahr 2021 demnach durchschnittlich 42,6 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aus. Mehr als ein Drittel der Mieterinnen und Mieter (36,2 %) in der untersten von fünf Einkommensgruppen lebte in einem als überbelastet geltenden Haushalt.

Wie stark die Wohnkosten für die betroffenen Mieterhaushalte ins Gewicht fallen, variiert auch je nachdem, wie dicht besiedelt der entsprechende Wohnort ist. So war die Wohnkostenbelastung im Jahr 2021 mit durchschnittlich 28,6 % in Städten am größten. In ländlichen Gebieten mussten demgegenüber im Schnitt lediglich 24,9 % des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgebracht werden.

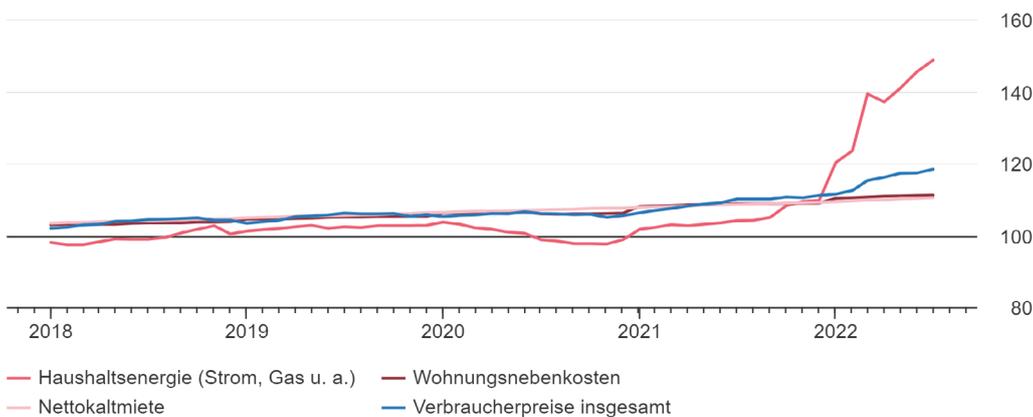
## Nettokaltmieten stiegen moderat

Die Entwicklung der Mietpreise hat Auswirkungen auf die Wohnkostenbelastung. Aktuell ist die Teuerung der Nettokaltmieten im Vergleich zu den hohen Preissteigerungen in vielen Bereichen und im Vergleich zur Gesamtteuerung moderat. **Binnen Jahresfrist erhöhten sich im Juli 2022 die Nettokaltmieten im Durchschnitt um 1,7 %**, die Verbraucherpreise insgesamt stiegen um 7,5 %. Dennoch haben sich die Nettokaltmieten über die vergangenen Jahre tendenziell stetig erhöht, im Zeitraum von 2015 bis 2021 um 8,5 %. Die Nettokaltmiete ist eine bedeutende Verbrauchsausgabe, da sie einen sehr großen Teil des Haushaltsbudgets ausmacht, und ist damit in der Kasse der privaten Haushalte deutlich spürbar. Bei einer angenommenen Nettokaltmiete von 1 000 Euro liegt der monatliche Mehrbetrag durch die aktuelle Teuerungsrate durchschnittlich bei 17 Euro und summiert sich über das Jahr hinweg auf über 200 Euro.

Die Preisentwicklung im Bereich Wohnen umfasst allerdings mehr als nur die Nettokaltmiete, zur sogenannten „Warmmiete“ gehören auch verschiedene Wohnungsnebenkosten. Die Teuerungen hierfür fallen deutlich stärker aus und betreffen nicht nur die Personen, die zur Miete wohnen. So verteuerten sich die Wohnungsnebenkosten im Juli 2022 um 2,2 % gegenüber dem Vorjahresmonat.

### Preisentwicklung im Bereich Mieten und Wohnen

Ausgewählte Preisindizes, 2015 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

## Preisanstieg für Haushaltsenergie bei +42,9 % im Juli 2022

Der Preisanstieg für die Haushaltsenergie lag bei +42,9 % im Juli 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat, darunter verteuerten sich Heizöl mit +102,6 % und Erdgas mit +75,1 %. Der Preisanstieg bei Strom lag im Juli 2022 bei +18,1 %. **Auch für Reparaturen und Instandhaltung stiegen die Preise mit +14,4 % binnen Jahresfrist deutlich.**

Insbesondere in Deutschland sind vergleichsweise viele Menschen von der Entwicklung der Mietpreise betroffen. Im Jahr 2021 wohnte hierzulande mehr als jeder zweite Mensch (50,5 %) zur Miete. In den vergangenen Jahren hatte Deutschland im EU-Vergleich stets einen sehr hohen Anteil von Mieterinnen und Mietern an der Gesamtbevölkerung. In einigen Ländern wie Österreich (45,8 %) und Dänemark (40,8 %) gibt es vergleichbare Anteile in der Bevölkerung, die zur Miete wohnen. Auch hier kommt der Preisentwicklung der Nettokaltmieten bei der Inflationsmessung daher eine besondere Rolle zu.

## Methodische Hinweise

Die Angaben zum Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen für die Gesamtbevölkerung stammen aus der Erhebung über Einkommen und Lebensbedingungen in Europa (EU-SILC). Es handelt sich um Erstergebnisse für das Jahr 2021. Diese Erhebung ist seit dem Erhebungsjahr 2020 als Unterstichprobe in den Mikrozensus integriert. Ausführliche Informationen zu den Änderungen sowie den Auswirkungen der Neugestaltung und der Corona-Krise sind auf einer eigens eingerichteten Sonderseite verfügbar.

Der Begriff Wohnkosten bezeichnet die monatlichen Kosten, die mit dem Recht des Haushalts auf Wohnen in der Wohnung verbunden sind (bei Eigentümer/-innen: Grundsteuer; bei Mieter/-innen: Mietzahlungen). Die Nebenkosten (Wasser, Elektrizität, Gas und Heizung), die sich aus der tatsächlichen Nutzung der Wohnung ergeben, sind ebenfalls berücksichtigt. Außerdem sind enthalten: Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung beziehungsweise des Hauses, Hypothekenzinsen (bei Eigentümer/-innen), Versicherungsbeiträge (bei Eigentümer/-innen; bei Mieter/-innen, falls diese die Kosten tragen) und weitere Kosten wie zum Beispiel für Müllabfuhr und Straßenreinigung.

Die Erhebung der Nettokaltmieten in Deutschland ist Teil der Verbraucherpreisstatistik und basiert auf einer Stichprobenerhebung (Zufallsstichprobenverfahren siehe Qualitätsbericht).

PH

Quelle: Destatis

DAS E VON ESG BEI IMMOBILIEN

MIT BEGRENZTEN MITTELN FÜR DEN GEBÄUDEBESTAND MÖGLICHST VIEL GUTES FÜR DIE UMWELT TUN

2022

12

MAINZER IMMOBILIENTAG

6.11.

HOCHSCHULE MAINZ PRÄSENTIERT AUCH ONLINE

STADT DER WISSENSCHAFT 2021

ÜBUNGANG BAU- UND ANLAGENMANAGEMENT / FACILITIESMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER) TECHNISCHES IMMOBILIENMANAGEMENT (BACHELOR/MASTER)

Gewerbe

Immobilienfonds

Industrie

Kirchen

Öffentliche Hand

© ULRICH BOGENSTÄTTER

## 4. Norddeutscher Betriebskostentag in Lübeck Klimakrise und der Krieg in der Ukraine verändern Wohnkosten

Verbandsdirektor Andreas Breitner eröffnete vor 60 Teilnehmern am 17. August 2022 in Lübeck diese Veranstaltung gemeinsam mit dem Partner Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (AK Geislinger Konvention)



Der 4. Norddeutscher Betriebskostentag in Lübeck war gut besucht. Foto:vnw

Am Vormittag standen juristische und betriebswirtschaftliche Fragen auf der Tagesordnung. VNW Referent Dr. Peter Hitpaß stellte die aktuelle Rechtsprechung im Betriebskostenrecht vor. Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Hochschule Nürtingen-Geislingen erläuterte, wie sich die Wohnkosten durch die Klimakrise und den Krieg gegen die Ukraine verändern werden. Siegfried Rehberg, Dipl. Ing und Architekt, Berlin, erklärte anhand aktueller Beispielfälle, wie ein Wohnungsunternehmen durch Schadensprävention die Bewirtschaftungskosten senken kann.

### Am Nachmittag hatten die Praktiker das Wort

Wolfgang Voigt, Partner bei PLANATEL, Barsbüttel, gab einen Überblick, wie Kosten beim Betrieb von Aufzügen eingespart werden können. Peter Gerhardt, Synectis, Bad Soden, stellte eine von ihm durchgeführte Studie zur Umsetzung der neuen Heizkostenverordnung in der Wohnungswirtschaft vor. Petra Memmler, Landesgeschäftsführerin VNW LV Hamburg und Günter Wolter, EZN, zogen eine positive Bilanz des gemeinsamen BETA Projektes. Mark Zumann und Kai Krüger stellten Messdienstlösungen der Firma e.dis vor. Cornelia Fieber, meravis, Hannover gab einen Blick in die Digitale Rechnungs-Datenwerksstatt ihres Unternehmens frei. Zum Schluss referierte Lina Polom, GETEC Mobility Hannover, über Erfahrungen mit E-Mobilität im Quartier.

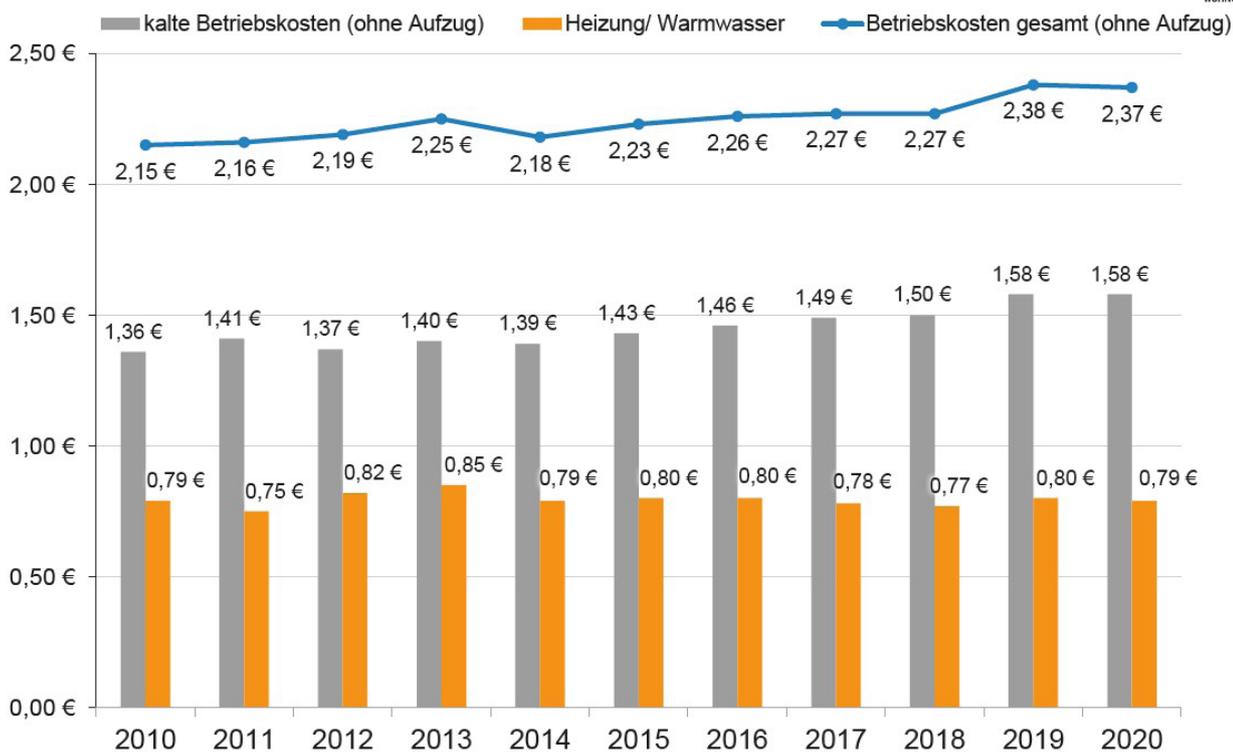
Dr. Peter Hitpaß, [hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

## BBU-Betriebskostenstudie 2020

# In Berlin und Brandenburg wurden rund 867.000 Wohneinheiten ausgewertet – Das sind die Ergebnisse

Die Betriebskostenstudie des BBU basiert auch dieses Jahr mit einer hohen Beteiligung und Datenmenge für das Abrechnungsjahr 2020. Sie beinhaltet Daten von rund 867.000 Wohneinheiten und damit ungefähr 11.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr 2019. Die Studie wird jährlich erstellt und wertet die von den Mitgliedsunternehmen mit ihren jeweiligen Mieterinnen und Mietern abgerechneten Betriebskosten aus.

Berlin (Ost): **Abgerechnete Betriebskosten** im Unternehmensdurchschnitt der teilnehmenden BBU-Mitgliedsunternehmen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im Monat, Zeitraum: 2010-2020



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Lesen Sie auch die Betriebskostenstudie des BBU. [KLICKEN Sie auf die Grafik und die Studie öffnet sich als Pdf](#)

### Betriebskostenauswertung 2020: Die wesentlichen Ergebnisse

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin sind die gesamten Betriebskosten 2020, bestehend aus kalten und warmen Betriebskosten, im Vergleich zu 2019 um 3 Cent bzw. 1,2 Prozent auf 2,62 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat angestiegen. Im Land Brandenburg erhöhten sich die gesamten Betriebskosten im Durchschnitt um 7 Cent bzw. knapp 3,2 Prozent auf 2,26 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Für Berlin rechnet der BBU für das Abrechnungsjahr 2021 mit einer weiteren, wieder etwas stärkeren Erhöhung der Betriebskosten. Grund sind die Wiedereinführung der Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent, Mindestlohn und Teuerung, deutliche Preisanstiege bei den Energieträgern Fernwärme, Gas und Erdöl bereits zum Herbst 2021 und eine im Vergleich zu 2020 kältere Witterung in den Heizmonaten.

## 4.2 Die Betriebskosten in Berlin und Brandenburg im Vergleich mit anderen Bundesländern

### Monatliche Betriebskosten-Vorauszahlungen (kalt und warm)

1995 und 2021 in Wohnungsunternehmen im GdW [Basis rund 6 Millionen Wohnungen]



© BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Quelle: GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Daten und Trends 2021/ GdW 2022, Angaben zu Berlin und Brandenburg gem. BBU-Zahlen

### Erhöhte Preise bei den kalten Betriebskosten

In Brandenburg erwartet der BBU im Mittel eine Fortführung des seit 2019 recht deutlichen Kostenanstiegs bei den gesamten Betriebskosten. Auch hier sind die Gründe ein Zusammenspiel von erhöhten Preisen bei den kalten Betriebskosten, vor allem für Dienstleistungen aufgrund von Teuerung und Lohnanstiegen, zum Jahresende hin bereits markant gestiegene Preise für die Wärmeversorgung eine kältere Witterung als 2020 in allen Wintermonaten bis in den April hinein.

BBU-Vorstand Maren Kern: „Mit seinen Zahlen ist der BBU deutschlandweit führend. Unseren Unternehmen liefern sie die stabile Grundlage für ihr Betriebskostenmanagement, dem BBU wichtige Argumente in der Interessenvertretung, beispielsweise in der Diskussion um die Entwicklung der Energiepreise oder Modernisierungsaufgaben. Deshalb danken wir den teilnehmenden Mitgliedsunternehmen für ihr Engagement.“

Seit 1995 analysiert der BBU für seine Mitgliedsunternehmen jährlich Angaben über die unternehmensdurchschnittlichen abgerechneten Betriebskosten in der Hauptstadtregion. Die in der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einmalige Basis der Betriebskostendaten der Mehrzahl der von den BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten 1,1 Millionen Wohnungen in Berlin und im Land Brandenburg ermöglicht valide Auswertungen und ergibt ein genaues Bild.

Peter Hitpaß

## Der digitale Schlüssel

# Welche Vorteile gibt es für die Mieter und der Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft, Herr Österreicher?

Schlüssel und Schloss werden digital. Im Neubau sind die zukunftsfähigen Schließsysteme schon angekommen, aber auch den Bestand werde sie mehr und mehr gefragt. Wir haben Ingo Österreicher, Produktmanager Markt resivo bei der dormakaba Deutschland GmbH gefragt, welche digitalen Vorteile es für Mieter und Mitarbeiter der Wohnungswirtschaft gibt, hier seine Antworten.



Bei der Wohnungsübergabe werden auch die „Schlüssel“ übergeben. Hier ist eine Karte, digital aufgeladen. Foto: dormakaba

**Welche Vorteile hat eine Mieterfamilie mit Kindern? Wie geschieht die Schlüsselübergabe? Was passiert, wenn der digitale Schlüssel verloren wird?**

**Ingo Österreicher:** Die Mieter oder Bewohner können sich selbst organisieren. Aus rechtlichen Gegebenheiten ist es erforderlich, die Schlüssel aller dem Mietobjekt zugehörigen Türen an den Mieter zu übergeben. Bei digitalen Systemen wird dies durch einen digitalen Einzugsprozess gesteuert. Innerhalb der Familie können dann die Schlüssel digital oder als Ausweismedium selbst zugeordnet werden. So kann z.B. ein Elternteil definieren, ob ein Kind, einen RFID-Schlüsselanhänger oder einen digitalen Schlüssel auf das Handy bekommt. Dabei kann auch festgelegt werden, welche gemeinschaftliche Türen zugänglich sind oder nicht. Geht das Handy oder der Schlüsselanhänger verloren, können die Zutrittsberechtigungen schnell und unkompliziert ohne Verwalterrücksprache entzogen werden.

## **Erfordern digitale Schließsysteme spezielle Programme auf den Rechnern in den Wohnungsunternehmen? Lassen diese sich in die Systeme der Unternehmen per Schnittstelle einbinden?**

**Ingo Österreicher:** Nein, ein modernes (Cloud-) Schließsystem benötigt keine Installation von Software, sondern läuft über den Internetbrowser, den jeder Computer installiert hat. Bei einer Cloudlösung greift der Anwender immer auf die neuste Version zu. Bei Cloud-Anwendungen erfolgt die Administration über den Standard-Webbrowser durch das Wohnungsunternehmen oder den Verwalter. Durch Import-Schnittstellen oder API's (Application Programming Interface) können z.B. Mieterdaten schnell und ohne großen manuellen Aufwand übertragen werden. Damit digitale Rechte und Schlüssel ohne physische Übergaben erfolgen können, sind spezielle Smartphone Apps sinnvoll und erforderlich. So kann z.B. der Hausmeister einem Handwerker den Zugang übermitteln, die Bewohner und Mieter Gäste einladen oder ein Pflegedienst organisiert werden.

## **Sprechen wir über die Datensicherheit. Wie steht es mit der Sicherheit aus? Und wo liegen die Daten, die bei der Nutzung durch die Mieter generiert werden?**

**Ingo Österreicher:** Datensicherheit, Verschlüsselung und Zugriffsrechte sind ein wesentlicher Bestandteil von Cloud-Anwendungen. Nach ISO 27001 zertifizierte und DSGVO konforme Serveranwendungen und eine sichere End-to-End-Verschlüsselung der digitalen Schlüssel sind grundlegende Techniken, die hier genutzt werden. Der Mieter registriert sich nach einer Einladung über einen gesicherten Link, dann kann er die Mieter-App laden und die erforderlichen Aktionen und Berechtigungen zur Nutzung der App erteilen. Digitale Schlüssel, die der verantwortliche Mieter an Familienmitglieder, Gäste und Dienstleister vergibt, werden nicht direkt auf die Smartphones der Personen übertragen. Die Eingeladenen müssen sich registrieren und ein Trusted Server übermittelt die digitalen Schlüssel in einem verschlüsselten Verfahren. Die von den Mietern erzeugten Daten liegen gemäß Datenschutzverordnung und Auftragsverarbeitungsvereinbarung in der dormakaba Cloud und werden nach 90 Tagen automatisch gelöscht.

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

RED/GW



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

## Ladestation für Elektroauto

# AG München: Kein Anspruch eines Mieters auf Genehmigung des Einbaus durch selbstgewählten Anbieter

Das **AG München** hat mit Urteil vom **1. September 2021 (Az.: 416 C 6002/21)** entschieden, dass Mieter keinen Anspruch auf Erlaubnis der Errichtung einer Elektroladestation für Elektrofahrzeuge auf eigene Kosten durch eine von ihnen selbst gewählte Firma haben, wenn dadurch die Gefahr besteht, dass bei weiteren Ladestationen anderer Mieter eine Überlastung des Stromnetzes eintritt.



Ladeanschlüsse in der Tiefgarage. Foto: gw wohnungswirtschaft-heute

## Wohnkomplex mit rund 200 Mietparteien und knapp 200 Tiefgaragenstellplätze

Die Kläger mieteten in München-Schwanthalerhöhe eine Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz. Zu dem 2012 errichteten Wohnkomplex gehören bei rund 200 Mietparteien knapp 200 Tiefgaragenstellplätze, die über zwei Hausanschlüsse mit Strom versorgt werden. Für ihr künftiges Hybridfahrzeug beabsichtigen die Kläger eine Fachfirma mit der Errichtung einer Ladestation zu beauftragen, die Einbaukosten von 1.600 - 1.700 Euro veranschlagt, keine Nutzungspauschale erhebt und die Ladestation direkt an den zur Wohnung gehörenden Stromzähler anschließen würde.

Die Beklagte hält dagegen, dass über jeden Hausanschluss nur fünf bis zehn Ladestationen angeschlossen werden könnten. 27 Mietparteien hätten aber bereits Interesse an einer Ladestation angemeldet. Die Beklagte verweist die Kläger deswegen an einen städtischen Versorger, der für die Errichtung bei einer Einmalzahlung von 1.499 Euro eine monatliche Nutzungspauschale von 45 Euro und eine nach Fahrzeugtypen gestaffelte monatliche Strompauschale in Rechnung stellen würde. Nur dieser könne durch technische Maßnahmen wie Verlegung von Brückenkabeln, die Erstellung eines Trafos, neuer Zuleitungsleitungen und

neuer Zähler eine Versorgung so vieler Ladestationen ohne Überlastung der Hausanschlüsse gewährleisten. Die Kläger hätten angesichts der öffentlichen Förderung ohnehin nur einen Bruchteil dieser Kosten zu tragen. Aus Gründen der Gleichbehandlung und weil damit zu rechnen sei, dass in nächster Zeit mehrere Mieter nach Ladestationen verlangen, sei es nicht möglich den Klägern die erbetene Erlaubnis zu erteilen. Die Kläger meinen, dass in ihrem Fall bei noch nicht erreichten 20 Ladestationen eine solche Überlastung des Stromnetzes eben noch nicht zu befürchten sei und sie nicht auf das langfristig für sie teurere Angebot verwiesen werden dürften.

## Das AG München hat die Klage des Ehepaares abgewiesen

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München begründet ihr Urteil u.a. so: „Gemäß § 554 Abs. 1 BGB kann der Mieter verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.“

## Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien

Grundsätzlich soll dem Mieter im Rahmen der allgemeinen Vertragsfreiheit offenstehen, wen er für entsprechende bauliche Veränderungen an der Mietsache beauftragt. Dies ist insofern sachgerecht, als der Mieter die erforderlichen Kosten für die bauliche Veränderung zu tragen hat. Allerdings ist es dem Vermieter auch nicht verwehrt, eine Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien anzustreben. Dies kann sogar, wie für jeden nachvollziehbar, für einen friedvollen Umgang von mehreren Mietern in einer Wohnanlage sinnvoll sein. Insofern ist es den Mietern, hier den Klägern zumutbar, den Kontraktionszwang im Hinblick auf die sachlichen Argumente der Vermieterpartei hinzunehmen. Daher ist es mit Blick auf die Interessen der anderen Mietparteien nur gerecht, nunmehr eine für alle Interessierten gleiche Lösung mit der Errichtung durch die Stadtwerke München zu gewähren, welche eine Überlastung des Stromnetzes technisch verhindern können. Es wäre nicht akzeptabel, den Klägern vorliegend eine private Lösung zu erlauben, spätestens aber nach Ausschöpfen der geringen Kapazität weiteren Interessenten die Lösung aufgrund der Stromproblematik zu versagen.

Im Ergebnis müssen die Interessen der Kläger mit der gewünschten Elektrofirma zu kontrahieren zurücktreten. Zu bedenken ist, dass die Beklagte dem Anspruch aus § 554 BGB insofern Rechnung trägt, als sie die Installation einer Ladevorrichtung für Elektro- und Hybridautos den Klägern grundsätzlich erlaubt, jedoch verbunden mit der Bedingung der Wahl des Vertragspartners durch die Beklagte. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die sachlichen Gründe (Problematik der ganzheitlichen Stromversorgung, Gleichbehandlung der nunmehr Interessierten) hinzunehmen.“

Das Urteil ist aufgrund Berufung der Kläger nicht rechtskräftig.

**Dr. Peter Hitpaß**

[hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

## Nachhaltige Wärmeversorgung

# Die Wohnungsstation im Mehrfamilienhaus gespeist durch Erdwärme- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen unterstützt mit PV-Strom

Die erfolgreiche Bewirtschaftung eines Mehrfamilienhauses verlangt einen sorgfältigen Blick auf alle im Bewirtschaftungszeitraum notwendigen Maßnahmen. Umso mehr, wenn diese einem mittel- bis langfristigen Investitionszyklus unterliegen. Dabei hat jede Investition den wirtschaftlichen Anspruch der Wertsteigerung oder zumindest des langfristigen Werterhalts des entsprechenden Projektes. Darunter fällt auch die einer effizienten, nachhaltigen und komfortablen Wärmeversorgung. Die dezentrale Beheizung durch eine Wohnungsstation erfüllt hier alle Kriterien. Der Vorteil: Durch die bedarfsgerechte Wärmeversorgung erhöht sich für Mieter die Attraktivität ihres Zuhauses, gleichzeitig profitieren Vermieter von einem verringerten Verwaltungsaufwand.



Doch welche Heizung erfüllt die Ansprüche an Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Komfort bestmöglich? Foto: Bosch Junkers

## Der Weg zu einem effizienten Heizsystem

Ist eine Heizungsanlage 20 Jahre oder länger in Betrieb, wird in der Regel ein Austausch notwendig, um eine effiziente Wärmeversorgung aufrechtzuerhalten. Die Investition in einen neuen Wärmeträger will jedoch wohl bedacht sein und setzt folgende organisatorische Schritte voraus: In einer ersten Planungsphase erfolgt eine möglichst genaue Bestandsaufnahme. Bauherren ermitteln Verbrauchsdaten aus der Vergangenheit.

Weiterhin lassen sie Heizlast und Warmwasserbedarf unter Berücksichtigung aller durchgeführten und geplanten Maßnahmen an der Gebäudehülle berechnen und überprüfen die staatliche Förderfähigkeit des zukünftigen Systems. Für die Auswahl des optimalen Heizsystems sind heute neben wirtschaftlichen Erwägungen ebenso ökologische Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Die Heizungsmodernisierung in Mehrfamilienhäusern mit Gasetagenheizungen eröffnet somit folgende Optionen: Erstens, den Austausch einer Gasetagenheizung gegen ein neues typgleiches Gerät, der jedoch nur dann als positiver Beitrag zum Klimaschutz zählt, wenn das verwendete Heizgas CO<sub>2</sub>-frei zur Verfügung gestellt wird. Diese Entwicklung ist zwar angestoßen worden, eine zuverlässige Umstellung ist jedoch erst in einigen Jahren sicher zu bewerten. Eine zweite Möglichkeit für die Sanierung der Liegenschaft wäre, das Heizsystem an einen Vertragspartner zu vergeben, der eine klimafreundliche Strategie verfolgt, um so die Verantwortung für die CO<sub>2</sub>-Reduzierung abzugeben.

## Vorteile der dezentralen Wärmeversorgung

Eine sinnvolle Alternative zu den zuvor genannten Optionen ist die Umstellung auf ein Zentralsystem mit dezentraler Wärmeverteilung, in das regenerative Energien eingebunden werden. Die Einbindung einer Heizzentrale mit hohem regenerativem Anteil trägt dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß spürbar zu senken. Wohnungsstationen können dabei mit nahezu jeder nachhaltigen Energietechnik kombiniert werden. So wird Solarenergie oder jene aus Erdwärme- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen über Pufferspeicher ins Heizsystem eingespeist. Die herkömmlichen Gasetagenheizungen weichen dann Wohnungsstationen im Sinne einer dezentralen Wärmeversorgung. Diese verteilen Wärme an Fußboden- oder Radiatoren-Heizungen der jeweiligen Wohnungen. Die Warmwasseraufbereitung funktioniert bedarfsgerecht und erfolgt erst auf Abruf über den Wärmetauscher der Wohnungsstation im hygienischen Durchlaufprinzip. Damit wird der Weg von der Erzeugung bis zur Zapfstelle und damit das Risiko einer Verkeimung und einer Legionellenansammlung auf ein Minimum reduziert. Die wohnungsabhängige Wärmeerzeugung birgt überdies organisatorische Vorteile für die Wohnungsvermietung. So ist jede Wohnungsstation im Regelfall mit einem Wärmemengen- und einem Kaltwasserzähler ausgestattet. Die tatsächlich genutzte Energie der jeweiligen Mietpartei ist somit exakt dokumentiert und kann in die Verbrauchsabrechnung aufgenommen werden. Diese fällt vergleichsweise gering aus, denn Wärmeverluste bei der Verteilung werden angesichts der kurzen Übertragungswege und der isolierten hydraulischen Komponenten minimiert.

## Einbau und Wartung der neuen Heizungsanlage

Bauherren arbeiten von der Planungsphase über die Realisierung bis hin zur Nutzung eng mit dem jeweiligen Heizungsanbieter zusammen. Diese unterstützen bei der Wahl geeigneter Handwerksbetriebe, halten Planungsunterstützung in Form nützlicher Tools bereit und verstehen die Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage oftmals als Serviceleistung. Digitale Lösungen vereinfachen schließlich die Nutzung und Überwachung der Anlage. So bieten viele Hersteller Software-Lösungen an, die Ferndiagnosen und Echtzeit-Monitoring ermöglichen und so alle wesentlichen Anlagenparameter des vernetzten Heizsystems ortsunabhängig verfügbar machen. Damit wird zu jeder Zeit ein optimaler Betrieb der Anlage sichergestellt und bei einer Störung frühzeitig eine Benachrichtigung versendet.

## Wie gemacht für die Modernisierung – die Wohnungsstation

Die dezentrale Wärmeversorgung mit Wohnungsstationen, wie zum Beispiel der Flow 7000 RS, erfüllt alle Anforderungen an die energetische Heizungssanierung von Mehrfamilienhäusern: Die Vernetzung mit regenerativen Energietechniken wie Photovoltaikanlagen, Solarthermie, Luft-Wasser- oder Erdwärmepumpen neutralisiert die CO<sub>2</sub>-Bilanz des modernisierten Gebäudes maßgeblich. Die Fernüberwachung durch eine vernetzbare Softwarelösung wie der HomeCom Pro von Bosch gibt darüber hinaus zu jedem Zeitpunkt Aufschluss über den Systemstatus der Anlage und hält den Wartungs- und Reparaturaufwand gering. Mieter profitieren überdies von einer hygienischen Trinkwasseraufbereitung, einer bedarfsgerechten Wärmeversorgung und einer transparenten Nebenkostenabrechnung, die durch die baubedingte Vermeidung von Wärmeverteilungsverlusten geringer ausfällt als unter Einsatz bislang gängiger Heizlösungen im Mehrfamilienhaus. Die Wohnungsstation ist demnach eine lohnenswerte Investition, um die Wärmeversorgung im Mehrfamilienhaus nachhaltig, mieterfreundlich und wirtschaftlich effizient zu gestalten.

**Sandra Hecker**

**Kay Fidor**

Bosch Junkers Deutschland

## Guthaben aus einer erteilten Betriebskostenabrechnung Ist die Reduzierung eines Guthabens auch nach Ablauf der Abrechnungsfrist noch möglich?

In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) ist es seit langer Zeit geklärt, dass eine Betriebskostenabrechnung auch zu Lasten des Mieters noch korrigiert werden darf und ein weiterer Nachforderungsbetrag vom Mieter durch Korrektur der ersten erteilten Betriebskostenabrechnung vom Mieter gefordert werden kann, insofern diese Abrechnungskorrektur und die weitere Nachforderung noch innerhalb der Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 BGB erfolgt (vgl. **BGH, Urteil vom 12. Januar 2011 – VIII ZR 296/09**).



Amtsgericht (AG) Berlin-Kreuzberg. Bild: AG TK

Das gilt gemäß dem BGH auch dann, wenn es sich um ein vom Vermieter errechnetes Guthaben handelt, selbst wenn der Vermieter das Guthaben sogar bereits an den Mieter ausgezahlt haben sollte. Auch dann kann – so damals im BGH-Urteil aus 2011 – der Vermieter noch nachträglich die Abrechnung zu Lasten des Mieters korrigieren und das Guthaben bzw. eine Gutschrift reduzieren, insofern diese Korrektur innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist erfolgt oder die verspätete Korrektur nach Ablauf der Jahresfrist nicht vom Vermieter zu vertreten ist, siehe § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Ein deklaratorisches Schuldanerkennnis seitens des Vermieters liegt nämlich weder durch die Erstellung der Abrechnung vor noch durch Erstellung einer (in der ersten Abrechnung) ausgewiesenen Gutschrift.

Der BGH führte in seinem damaligen Urteil auszugsweise wie folgt aus:

*„... Innerhalb der Abrechnungsfrist gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB kann der Vermieter indessen – wie hier der Fall – eine Korrektur der Betriebskostenabrechnung ohne Weiteres vornehmen, auch wenn sie zu Lasten des*

*Mieters ausfällt. ... Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist der Mieter hingegen vor einer Berichtigung der Betriebskostenabrechnung zu seinen Lasten durch § 556 Abs. 3 BGB weitgehend geschützt.*

*Ebenfalls zutreffend ist die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Bekl. trotz der den Kl. bereits erteilten vorbehaltlosen Gutschrift des sich aus der ursprünglichen Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens berechtigt war, die Betriebskostenabrechnung zu Lasten der Kl. zu ändern, da in dem bloßen Umstand der vorbehaltlosen Gutschrift kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis und auch kein Verzicht auf etwaige weitergehende Ansprüche zu sehen ist. ...“*

Das Amtsgericht (AG) Berlin-Kreuzberg hat sich jetzt mit einem dogmatisch gut begründeten (allerdings mieterfreundlichen) Urteil (Urteil vom 3. März 2022 zu 23 C 71/21) mit einem interessanten Parallelsachverhalt beschäftigt, der so noch nicht in der Rechtsprechung behandelt wurde:

Im Fall des AG Berlin-Kreuzberg hatte der Vermieter den Mietern ebenfalls irrtümlich ein zu hohes Guthaben in der Abrechnung ausgewiesen, der Fehler fiel dem Vermieter aber erst NACH Ablauf der Abrechnungsfrist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB auf. Der Vermieter erstellte dann (nach Ablauf der Abrechnungsfrist) eine Korrektur der Abrechnung, und anstatt des ursprünglich errechneten Guthabens in Höhe von fast EUR 1.500,00 ergab sich (laut der 2. Betriebskostenabrechnung) nur noch ein Guthaben in Höhe von knapp EUR 500,00.

Die Mieter waren damit nicht einverstanden und klagten, vertreten durch einen Rechtsanwalt, auf Auszahlung des sich aus der ersten Abrechnung ergebenden Guthabens von fast EUR 1.500,00 (zuzüglich der ihnen entstandenen Rechtsanwaltskosten).

Mit Erfolg.

Das AG Berlin-Kreuzberg ist der Rechtsauffassung, dass eine Verringerung eines errechneten Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Abrechnungsfrist nur noch dann möglich ist, wenn der Vermieter die nachträgliche Verringerung des Guthabens nicht zu vertreten hat (Anmerkung: Das ist oftmals bei nachträglichen Grundsteuererhöhungen der Fall, die nach Ablauf der Abrechnungsfrist auflaufen).

Dazu das AG Berlin-Kreuzberg wie folgt:

*„Die nachträgliche Betriebskostenabrechnung vom 25.08.2021, mit welcher die Beklagte den Klägern nur noch ein vermindertes Guthaben berechnet, ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB erteilt worden.*

*... Dem Gesetz ist in § 556 Abs. 3 Satz 3 lediglich zu entnehmen, dass nach Ablauf der Frist die Geltendmachung einer Nachzahlung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, während nach einhelliger Ansicht vor ihrem Ablauf auch eine Korrektur möglich ist, welche ein errechnetes Guthaben verringert oder gar eine Nachzahlung vom Mieter ergibt.*

*Die Auslegung der Vorschrift ergibt, dass eine Verringerung des innerhalb der Frist errechneten Guthabens des Mieters nach Ablauf der Frist nur noch möglich ist, wenn der Vermieter die verspätete Korrektur nicht zu vertreten hat. ...*

*Allerdings ist dem Wortlaut von § 556 Abs. 3 BGB hierzu nichts zu entnehmen. Die Vorschrift regelt ausdrücklich allein die Frage von Nachzahlungen nach Fristablauf. Historische, systematische und teleologische Erwägungen führen jedoch dazu, dass das einmal fristgerecht errechnete Guthaben nicht weiter verringert werden darf..*

*In der Gesetzesvorlage des Mietrechtsreformgesetzes findet sich nichts Ausdrückliches über den Umgang mit Guthaben nach Ende der Abrechnungsfrist.*

*Es liegt jedoch auf der Hand, dass das vom BGH zutreffend formulierte gesetzgeberische Ziel, dem Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang Gewissheit über Guthaben oder Nachzahlung zu gewähren, bei nachträglichen Modifikationen am Guthaben ebenso berührt ist, wie bei solchen am Nachzahlungsbetrag. Das schutzwürdige Vertrauen des Mieters auf das bereits innerhalb der Abrechnungsfrist festgestellte Guthaben ist nicht geringer als das auf einen festgestellten Nachzahlungssaldo, im Gegenteil: In beiden Fällen rechnet der Vermieter über Vorschüsse des Mieters ab; diese stehen bis zur formell und materiell wirksamen Abrechnung als Vermögensgegenstand noch dem Mieter zu und sind dem Vermieter lediglich treuhänderisch überlassen.*

*Soweit das Ergebnis der fristgerechten Abrechnung sodann negativ ist, ist der Nachforderungssaldo nach Ablauf der Frist auf den errechneten Betrag begrenzt. Dies entspringt rechtlich einem Vertrauensschutzge-*

sichtspunkt: der Mieter soll nicht mehr mit der Belastung durch eine höhere Forderung rechnen müssen.... Folgerichtig formuliert Lützenkirchen, es sei sachgerecht, das Korrekturrecht des Vermieters nach Ablauf der Ausschlussfrist auf die Höhe der Nachforderung (nach oben) oder des Guthabens (nach unten), die sich aus der ursprünglichen Abrechnung ergeben haben, zu begrenzen (in NZM 2005, 8, zit. nach beck-online). Durch diese Handhabung wird das Ziel zeitnahe Klärung der Betriebskostenansprüche unabhängig davon, ob Forderungen des Vermieters oder Mieters resultieren, erreicht. Nach Ansicht von Drager gilt die Ausschlussfrist gleichermaßen für Nachforderungen eines über die Betriebskostenvorauszahlungen hinausgehenden Betrags als auch für die Forderung eines Betrags, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt, und zwar selbst dann, wenn es sich irrtümlich um ein Guthaben handelt. (BeckOGK/Drager, 01.07.2021, BGB § 556 Rn. 193). Nach dieser Ansicht muss dasselbe gelten, wenn die Feststellung des Guthabens nicht irrtümlich erfolgte.

Nichts anderes kann weiter gelten, wenn innerhalb der Abrechnungsfrist ein Guthaben festgestellt wird und nach Ablauf der Frist verringert werden soll. ...“

## Kommentar

Das AG Berlin-Kreuzberg liegt mit seiner Rechtsauffassung meines Erachtens richtig. Denn der § 556 Abs. 3 BGB soll mit Ablauf der Abrechnungsfrist der Rechtsfolge nach beiden Seiten verbindliche Rechtsklarheit geben – der Mieter soll nach Ablauf der Abrechnungsfrist nicht mit weiteren Belastungen rechnen müssen (und die Reduzierung eines in der Abrechnung ausgewiesenen Guthabens ist nichts anderes als eine Belastung), der Vermieter soll hinsichtlich der (ebenfalls in § 556 Abs. 3 BGB geregelten) Einwendungsfrist des Mieters, die wiederum 12 Monate ab Zugang der Abrechnung beträgt, ebenfalls Rechtsklarheit haben. Zudem hat auch der BGH schon in seinem Urteil aus 2011, bei dem der Sachverhalt allerdings eine Korrektur des Guthabens vor Ablauf der Abrechnungsfrist betraf, wie folgt ausgeführt:

„... Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB und der durch § 556 Abs. 3 S. 3 BGB angeordnete Ausschluss von Nachforderungen nach Fristablauf dienen der Abrechnungssicherheit und sollen Streit vermeiden. Sie gewährleisten eine zeitnahe Abrechnung, damit der Mieter in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Abrechnungszeitraum entweder über ein sich bei der Abrechnung zu seinen Gunsten ergebendes Guthaben verfügen kann oder Gewissheit darüber erlangt, ob und in welcher Höhe er mit einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss. ...“

... Durch die gesetzlichen Regelungen ist damit umfassend gewährleistet, dass die Mietvertragsparteien nach überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen aus einem abgeschlossenen Abrechnungszeitraum erlangen. Ein Erfordernis für die Annahme eines bereits in einer vorbehaltlosen Zahlung oder einer vorbehaltlosen Gutschrift zu sehenden deklaratorischen Schuldanerkenntnisses besteht deshalb jedenfalls nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr. ...“

Somit betont auch der BGH ausdrücklich, dass der § 556 Abs. 3 BGB für endgültige Klarheit und Rechtssicherheit sorgen soll, und zwar auch hinsichtlich eines Guthabens, welches sich für den Mieter aus einer Abrechnung ergibt.

Im Ergebnis gilt für die Betriebskostenabteilungen etwas, was ohnehin selbstverständlich ist, nämlich Sorgfalt bei der Berechnung eines Betriebskostenguthabens. Das gilt erst recht dann, wenn die Abrechnungsfrist fast vorbei ist. Denn dann kann sich selbst ein „Druckfehler“ (Guthaben: EUR 1.000,00 anstatt EUR 100,00) fatal auswirken...

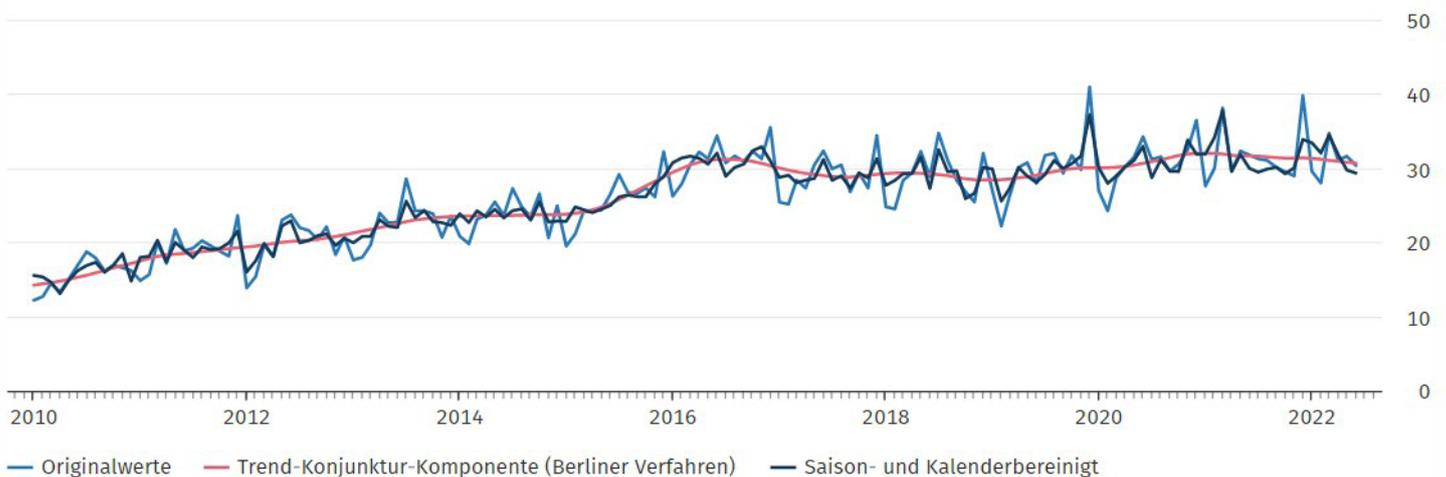
**Dr. Kai Mediger**

## Baugenehmigungen im Neubau Zahl genehmigter Wohnungen im 1. Halbjahr 2022 um 2,1 % niedriger als im Vorjahreszeitraum

Im 1. Halbjahr 2022 wurden insgesamt 185 772 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt – das waren 2,1 % weniger als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2021: 189 781 Baugenehmigungen). In den Ergebnissen sind sowohl die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden enthalten.

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude, in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Detaillierte Daten und lange Zeitreihen zu den Baugenehmigungen sowie zum Bauüberhang können über die Tabellen 31111 und 31131 in der Datenbank GENESIS-Online abgerufen werden.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Juni 2022 insgesamt 161 177 Wohnungen genehmigt. Das waren 2,1 % oder 3 425 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei ging die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 % (-8 583) auf 41 765 zurück. Bei den Zweifamilienhäusern stieg die Zahl genehmigter Wohnungen um 1,6 % (+254) auf 16 622 und bei den Mehrfamilienhäusern um 7,8 % (+7 179) auf 99 755.

PH Quelle: Destatis