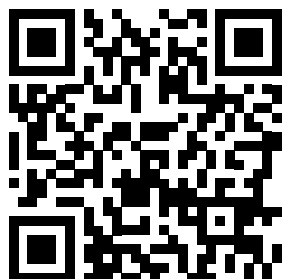




Foto: Adobe Stock/ jozsitoeroe



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:

**Energieversorgung von Wohnungen weit-
gehend von der nicht mehr berechen-
baren Preisbildung an der Energiebörse
entkoppeln**

Seite 2

Das neue

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz
**Eingriffe in die Vertrags- und Berufsfreiheit
Im TKModG wurde eine Entschädigung
aber komplett ausgeblendet.**

Seite 3

Bundestag hat zugestimmt

**EEG-Umlage, bisher 3,72 Cent pro Kilo-
wattstunde, fällt im Juli**

Seite 7

Aktuelle Befragung

**Elektronische Schlüsselsysteme – Wie ist
die Akzeptanz bei Baugenossenschaften
und kommunalen Wohnungsunterneh-
men?**

Seite 8

BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 zu VIII ZR 379/20

**Nun also endgültig – Anmietkosten für
Rauchwarnmelder sind nicht umlagefähig
- Ein Kommentar von Dr. Kai Mediger**

Seite 15

Das neue

Telekommunikationsmodernisierungsgesetz II
**Startschuss der Wohnungswirtschaft in die
digitale Welt von morgen**

Seite 18

Vorschläge für den Deutschen Mietgerichtstags
**Forderungen des AK Geislinger Konven-
tion an die Novelle des Betriebskosten-
rechts**

Seite 23

HANSA Baugenossenschaft Hamburg
**Klimaschützenden Neubau im
Quartier Beensroaredder**

Seite 25

Urteil vom 6. April 2022 – VIII ZR 295/20
**Bundesgerichtshof trifft erste Entschei-
dung in Klageserie gegen Berliner
Fernwärmeversorgungsunternehmen**

Seite 26

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

Energieversorgung von Wohnungen weitgehend von der nicht mehr berechenbaren Preisbildung an der Energiebörse entkoppeln



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

Angesichts der explodierenden Heiz- und Energiekosten sollten wir bei Atomenergie und Kohle die vorhandene und damit gesicherte Kraftwerksleistung übergangsweise weiter nutzen. **Ziel muss es sein, die Energie- und Versorgungssicherheit zu gewährleisten und für bezahlbare Kilowattstundenpreise zu sorgen.**

Wir stehen vor einer Preiserhöhungswelle, deren Ausmaß den allermeisten Menschen noch nicht bewusst ist. Nun gilt es, die Lage durch selbst auferlegte Verbote zum Fracking, zur Atomkraft und zur Kohle nicht noch künstlich zu verschlechtern.

Das würde bedeuten, dass auch das Ende vergangenen Jahres vom Netz genommene Atomkraftwerk Brokdorf erneut anzufahren und eine gewisse Zeit wieder Strom liefern zu lassen. Wir stehen vor einer Versorgungskrise unbekanntes Ausmaßes und müssen in der Zeitenwende auch Denkverbote aufheben.

Ferner geht es darum, **zu prüfen, ob das Kohlekraftwerk Moorburg in Hamburg für eine gewisse Zeit wieder ans Netz gebracht werden kann.** Moorburg ist erst 2015 als Europas modernstes Kohlekraftwerk ans Netz gegangen, um es 2021 wieder abzuschalten. Aus heutiger Sicht war das ein Riesenfehler, für dessen Korrektur es nicht zu spät ist.

So schwer es fällt: Atom und Kohleenergie sind derzeit übergangsweise 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 und die Abhängigkeit von russischem Gas begrenzen.

Es geht um Fragen der Versorgungssicherheit und der Bezahlbarkeit von Energie. Wir müssen verhindern, wirtschaftliche Verwerfungen und massive soziale Folgen zu vermeiden, die letztlich nur Russland in die Hände spielen. Auch Deutschland braucht Stabilität.

Das bedeutet allerdings keine Abkehr vom Klimaschutz. Vielmehr bleibt der Klimaschutz das zentrale Thema der kommenden Jahre. Wir brauchen einen zügigen Aufbau einer von fossilen Energieträgern unabhängigen Energielandschaft.

Zudem sollte der **CO₂-Preis im europäischen Handel zeitweise festgeschrieben und so vorübergehend der massiv spekulationsgetriebenen Preisbildung im Börsenhandel entzogen werden.**

Steuern auf Energie sollten so weit gesenkt werden, dass das absolute Aufkommen bezogen auf einen Zeitpunkt unmittelbar vor der Corona-Pandemie nicht unterschritten wird. **Die Abschaffung der EEG-Umlage ist ein erster Schritt, reicht aber nicht.**

Zu guter Letzt ist die **Vereinfachung der Eigenversorgung mit Strom und Heizenergie notwendig.** Die Energieversorgung von Wohnungen muss weitgehend von der nicht mehr berechenbaren Preisbildung an der Energiebörse entkoppelt werden. Hier ist die Politik gefordert.

Andreas Breitner

Vorstand und Verbandsdirektor

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

Das neue Telekommunikationsmodernisierungsgesetz Eingriffe in die Vertrags- und Berufsfreiheit – Im TKModG wurde eine Entschädigung aber komplett ausgeblendet.

Bereits in seiner Entstehung sorgte das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKModG) für viel Kritik, die auch nach seinem Inkrafttreten am 1. Dezember 2021 nicht abreißt. Bernd Thielk, Geschäftsführer der willy.tel GmbH, und Uwe Rehnig, Geschäftsführer der Rehnig BAK Breitbandnetze & Kabelfernsehen GmbH, bringen als Vertreter mittelständischer Netzbetreiber unserem Gespräch die Kritik auf den Punkt. Sie sprechen von Eingriffen in die Vertrags- und Berufsfreiheit.



Zum neuen Telekommunikationsmodernisierungsgesetz sagte Bernd Thielk: Das Gesetz verfolgt durchaus hehre Ziele, aber die Umsetzung ist schlecht gemacht, sodass ich der Meinung bin, dass diese Ziele in keinster Weise erreicht werden. Außerdem: Wenn der Staat eingreift, muss er das nicht nur mit großer Sorgfalt machen, was bei diesem Gesetz absolut nicht der Fall war, es muss auch eine Entschädigung gewährleisten sein. Im TKModG wurde eine Entschädigung aber komplett ausgeblendet. Foto: wohnungswirtschaft-heute.de

Durch das TKModG fällt ab dem 1. Juli 2024 die Umlagefähigkeit weg. Welche Kosten sind noch bis zum und welche nach dem 1. Juli 2024 umlagefähig?

Uwe Rehnig: Zunächst müssen wir zwischen Neubezügen ab dem 1. Dezember 2021 und dem Bestand unterscheiden. Bei Bestandswohnungen greift die Frist bis zum 30. Juni 2024. Ab dann dürfen weder Infrastrukturkosten noch TV-, Wartungs- oder Urheberrechtsentgelte über die Betriebsnebenkosten abgerechnet werden. Für Neubauten gelten die Regelungen bereits heute.

Bernd Thielk: Eigentlich dürfen dann nur noch die Stromkosten umgelegt werden.

Uwe Rehnig: Richtig, aber das ist ein sehr kleiner Kostenanteil. Die wirklich relevanten Entgelte sind durch das neue Gesetz von der Umlage über die Betriebsnebenkosten ausgeschlossen.

Bernd Thielk: Das bedeutet auch, dass Bestandsverträge nur noch bis zum 30. Juni 2024 über die Betriebskostenabrechnung laufen dürfen. Das heißt, die Refinanzierung der Netze, die in den Gestattungsverträgen üblicherweise über eine Laufzeit von 10 bis 15 Jahren angelegt ist, wurde durch das TKModG zunichte gemacht.

Welche Auswirkungen hat das auf Antennen- und Kabelnetzbetreiber, die bislang ihre Betriebskosten auf Mieter umgelegt haben?

Bernd Thielk: Die Betreiber müssen sich vom Sammelinkasso verabschieden und auf Einzelinkasso umstellen. Sie müssen also Direktverträge mit den Mietern abschließen. Diese Verträge dürfen qua Gesetz nur noch eine maximale Laufzeit von 24 Monaten haben und sind danach monatlich kündbar. Das torpediert das bisherige Geschäftsmodell, in dem die Refinanzierung wie beschrieben auf 10 bzw. 15 Jahre ausgelegt war. Angesichts von Basel III und den strengeren Anforderungen von Basel IV (Risikoposition/Eigenkapital Banken) stellt sich auch die Frage, ob die Banken, bei denen sich mittelständische Netzbetreiber das Kapital leihen, angesichts stark reduzierter bzw. fehlender Sicherheiten überhaupt noch Kredite ausstellen werden.

Uwe Rehnig: Darüber hinaus sind die Regelungen im TKModG sozial unverträglich. Die Betriebsnebenkosten sind Teil der Transferleistungen, die sozial schwache Haushalte von den Sozialämtern erhalten. Die Kosten für den TV-Anschluss fallen ab dem 1. Juli 2024 aus diesen Transferleistungen heraus. Der Staat erhöht also die Ausgabenlast für sozial schwache Haushalte und untergräbt damit das Solidarprinzip, in welchem die durch die Mietergemeinschaft niedrig gehaltenen Kosten für die TV-Versorgung bislang auf alle Mieter eines Hauses umgelegt wurden.

Bernd Thielk: Daher ist es nicht verwunderlich, dass auch die Wohnungswirtschaft das TKModG kritisiert. Die Transferleistungen sollen zwar erhöht werden, aber ganz ehrlich: Wenn das Geld knapp ist, dann kaufe ich mir davon doch etwas zu essen, bevor ich es für den TV-Anschluss ausbebe. Das Gesetz bringt übrigens auch die Wohnungswirtschaft in Zugzwang.

Wie das?

Bernd Thielk: Es besteht die Gefahr, dass die Discounter kurz vor dem 30. Juni 2024 mit breit angelegten Werbekampagnen zum Kauf günstiger Satellitenempfangsanlagen anregen, weil ab dem 1. Juli 2024 Mieter ihre TV-Versorgung beim Vermieter kündigen können. Statt monatlich zu bezahlen, kaufen sie sich einmal eine Sat-Schüssel mit Receiver. Es hat Jahre und etliche Gerichtsverfahren gedauert, bis die Wohnungswirtschaft den Schüsselwald an den Hauswänden losgeworden ist.

Uwe Rehnig: Da kann ich aus der Praxis berichten. Einer unserer Kunden mit 20.000 Wohneinheiten hat es geschafft, 5.500 Sat-Schüsseln zu demontieren. Ein unglaublicher Aufwand. Jetzt könnte der Wildwuchs der Schüsseln zurückkehren. Daran hat die Wohnungswirtschaft natürlich überhaupt kein Interesse.

Wohnungsunternehmen sind also auch keine Freunde des TKModG?

Uwe Rehnig: Absolut nicht. Ich traue mich zu prognostizieren, dass in 95 Prozent der Fälle für Netzbetreiber der Weg ins Einzelinkasso führt. Es wird zwar immer gesagt, dass Sammelverträge weiterhin möglich sind. Das ist auch richtig, aber solche Verträge müssen dann über die Kaltmiete abgedeckt und finanziert werden, das heißt, sie gehen zu Lasten des Vermieters. Und das werden sehr wenige Vermieter machen, denn durch die Vorgaben zur energetischen Sanierung und Maßnahmen wie der Mietpreisbremse haben viele Vermieter keinen finanziellen Spielraum mehr.

Bernd Thielk: Man sollte noch erwähnen, dass Wohnungseigentümergeinschaften durch das TKModG meistens als Endverbraucher anzusehen sind. Es gibt lediglich die Möglichkeit, Ratenzahlungen zu verein-

4. Norddeutscher Betriebskostentag 2022

17. AUGUST 2022
LÜBECK



baren, aber auch diese Ratenzahlungen sind nicht auf die Mieter umlegbar. Sie müssen über das Hausgeld bezahlt werden. Wohnungseigentümern und -unternehmen ist das TKModG daher ein Dorn im Auge.

Sie argumentieren, dass die Regelungen des TKModG einen Eingriff in die Berufsfreiheit und Eigentumsgarantie darstellen. Wie begründen Sie das?

Uwe Rehnig: Wie Bernd Thielk es schon beschrieb: Gestattungsverträge, die vor drei oder vier Jahren abgeschlossen und eine Laufzeit von im Schnitt 10 Jahren haben, sind ab dem 1. Juli 2024 null und nichtig. Damit wird rund die Hälfte der kalkulierten Refinanzierungszeit per Dekret einfach weggenommen. Wenn das kein Eingriff in die Vertragsfreiheit ist, was denn dann bitte schön? Mittelstandsfeindlicher kann Gesetzgebung meines Erachtens nicht sein.

Bernd Thielk: Teil des Geschäftsmodells ist die Finanzierung der Netzebene 4 über das Sammelinkasso, das ab dem 1. Juli 2024 aufs Einzelinkasso umgestellt werden muss. Es gibt aber viele Kabelnetzbetreiber mit wenigen tausend Wohneinheiten, die nach dem 30. Juni 2024 ihr Geschäft schlichtweg einstellen müssen, weil sie den Aufwand und die Finanzierung für die Einführung eines Einzelinkassos nicht stemmen können – ein eindeutiger Eingriff in die Berufsfreiheit.

Nun ist staatliches Eingreifen nicht per se verboten. Der Schutz überragend wichtiger Gemeinschaftsgüter oder ein der Allgemeinheit dienendes Wohl kann ein Eingreifen legitimieren. Über das TKModG will der Gesetzgeber den Glasfaserausbau beschleunigen, Wettbewerb und Angebotsvielfalt fördern sowie Verbraucherrechte stärken. Meinen Sie nicht, dass diese Zwecke die eingesetzten Mittel heiligen?

Bernd Thielk: Das Gesetz verfolgt durchaus hehre Ziele, aber die Umsetzung ist schlecht gemacht, sodass ich der Meinung bin, dass diese Ziele in keinsten Weise erreicht werden. Außerdem: Wenn der Staat eingreift, muss er das nicht nur mit großer Sorgfalt machen, was bei diesem Gesetz absolut nicht der Fall war, es muss auch eine Entschädigung gewährleistet sein. Im TKModG wurde eine Entschädigung aber komplett ausgeblendet.

Uwe Rehnig: Die verfassungsrechtlichen Verstöße liegen auf der Hand. Wenn wenigstens das Sonderkündigungsrecht für Vermieter geändert würde, hätten wir es mit einem ein wenig praxisnäheren Gesetz zu tun. Aber in dieser Form dient es nur dem magentafarbenen Konzern. Das TKModG ist handwerklich einfach schlecht und einseitig gemacht.

Woran machen Sie das fest?

Uwe Rehnig: Im Gesetz steht, dass VHC-Netze, also Very-High-Capacity-Netze, gefördert werden sollen. Dazu gehören auch Kabelnetze, die dank DOCSIS 3.1 Gigabit-Bandbreiten liefern können. Aber die neue Umlageregelung mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt zielt eben nur auf Glasfaser ab. Das ist alles andere als technologieneutral. Und dann war ja nicht einmal klar, ob es sich bei den im Gesetz genannten Beträgen zum Glasfaserbereitstellungsentgelt um Brutto- oder Nettobeträge handelt.

Bernd Thielk: Da es Bruttobeträge sind, bleibt unterm Strich noch weniger für den Bau von Glasfasernetzen auf der Netzebene 4 übrig. Netto kann man bei 5 Jahren um die 220 Euro, inkl. einer angemessenen Verzinsung, rechnen, aber allein die Lohnkosten übersteigen diesen Betrag bereits. Auch die Laufzeit für das Bereitstellungsentgelt von 5 bzw. maximal 9 Jahren ist viel zu kurz gegriffen.

Wenn man für den Glasfaserausbau auf der Netzebene 4 (FTTH) in Mehrfamilienhäusern 20 Milliarden Euro veranschlagt, frage ich mich, wer das Geld dafür bereitstellen und wie man diese Investitionen – auch im Interesse der Mieter - sozialverträglich refinanzieren soll. Der Gesetzgeber hat den Mittelstand schlicht und ergreifend außen vorgelassen und nur an den einen Großkonzern gedacht.

Wenn derartig schwere Eingriffe in Grundrechte vorliegen, überlegen Sie gegen das TKModG gerichtlich vorzugehen?

Bernd Thielk: Wir prüfen derzeit die rechtlichen Möglichkeiten, aber Konkretes können wir hierzu noch nicht sagen. Da müssen wir noch ein paar Wochen abwarten.

Das TKModG stammt noch von der Großen Koalition. Was erwarten Sie von der neuen Regierung?

Bernd Thielk: Es ist sicherlich von Vorteil, dass der jetzige Wirtschaftsminister (Grüne) und der Finanzminister (FDP) von eher mittelstandsfreundlichen Parteien gestellt werden, ohne dass ich dem Neoliberalismus etwas abgewinnen kann, aber ich befürchte, dass die derzeitige geopolitische Lage dazu führt, dass unser Thema keine hohe Priorität bei der Regierung genießt.

Uwe Rehnig: Aber wenn ich als Politikverantwortlicher schendenden Auges in Schadenersatzforderungen in Millionenhöhe laufe, muss man als Politiker doch reagieren. Hier sei an die milliardenschweren Schadenersatzzahlungen des Bundes in den letzten Jahren an die Energieversorger erinnert.

Es würden ja schon eine Anpassung des Sonderkündigungsrechts ausreichen, um den mittelständischen Netzbetreibern nicht vollends die Geschäftsgrundlage zu entziehen. Dem politisch gewollten Glasfaseraus-

bau der Republik würde die jahrzehntelange erfolgreich praktizierte Unterstützung aus dem Mittelstand sicherlich besser tun als dessen Vernichtung.

Bernd Thielk: Wir sind auf jeden Fall zu Gesprächen bereit und haben auch Lösungen in petto, mit denen wir die skizzierten Mehrkosten für die Mieter und die Wohnungswirtschaft reduzieren können und wie vor allem das politische Ziel „Glasfaser für alle“ erreicht werden kann.

Vielen Dank für das Gespräch.

Quelle: PH, MediaLABcom, Ausgabe 105, Juni 2022

Fachwissen für technische Entscheider

AVW
empfiehlt:

Brand ?

Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft



Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de

Bundestag hat zugestimmt EEG-Umlage fällt im Juli

Stromkunden müssen bereits ab dem 1. Juli 2022 keine EEG-Umlage mehr zahlen. Jetzt hat der Bundestag das Gesetz zur Absenkung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage beschlossen. Um die Stromkunden schnell von den stark gestiegenen Energiekosten zu entlasten, entfällt die EEG Umlage ein halbes Jahr früher als im Koalitionsvertrag geplant.



Foto: Adobe Stock/ jozsitoeroe

Mit dem Gesetz senken die Übertragungsnetzbetreiber (ÜNB) die EEG-Umlage zum 1. Juli 2022 von bislang 3,72 Cent pro Kilowattstunde auf null ct/kWh. Eine vierköpfige Familie wird beispielsweise durch die Absenkung im Vergleich zu 2021 um rund 300 Euro pro Jahr entlastet.

Damit die Entlastung zügig zum 1. Juli 2022 erfolgen kann, hat die Bundesregierung den entsprechenden Gesetzentwurf dem Bundestag Anfang März als sogenannte Formulierungshilfe zugeleitet. Der Bundestag hat das „Gesetz zur Absenkung der Kostenbelastung durch die EEG-Umlage und zur Weitergabe dieser Absenkung an die Letztverbraucher“ beschlossen. Eine Zustimmung des Bundesrats ist nicht erforderlich.

Ab Januar 2023 wird die EEG-Umlage dann auf Dauer abgeschafft. Die Bundesregierung hat die große EEG-Novelle am 6. April 2022 mit dem „Osterpaket“ beschlossen. Der Wegfall der Umlage ist Teil der Entlastungspakete der Bundesregierung.

Stromlieferanten müssen Wegfall der EEG-Umlage an Stromkunden weitergeben. Damit sichergestellt ist, dass die Umlageabsenkung zu einer spürbaren Entlastung von Letztverbrauchern bei den Stromkosten führt, enthält das Gesetz Regelungen zur Weitergabe der Absenkung. Stromlieferanten werden in den jeweiligen Vertragsverhältnissen zu einer entsprechenden Absenkung der Preise zum 1. Juli 2022 verpflichtet.

Quelle: Information der Bundesregierung vom 28. April 2022

Aktuelle Befragung Elektronische Schlüsselsysteme – Wie ist die Akzeptanz bei Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen?

Seit 2021 untersucht ein Forschungsteam Kölner und Wormser Wohnungswirtschaftsexperten im Rahmen des Forschungsprogramms Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft die Diffusion elektronischer Schlüsselsysteme bei Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) und kommunalen/öffentlichen Wohnungsunternehmen (KÖR). Die vorliegende Studie gibt einen repräsentativen vergleichenden Überblick über den aktuellen und geplanten Einsatz elektronischer Schlüsselsysteme sowie die von den Wohnungsunternehmen (WU) favorisierten Einsatzbereiche.



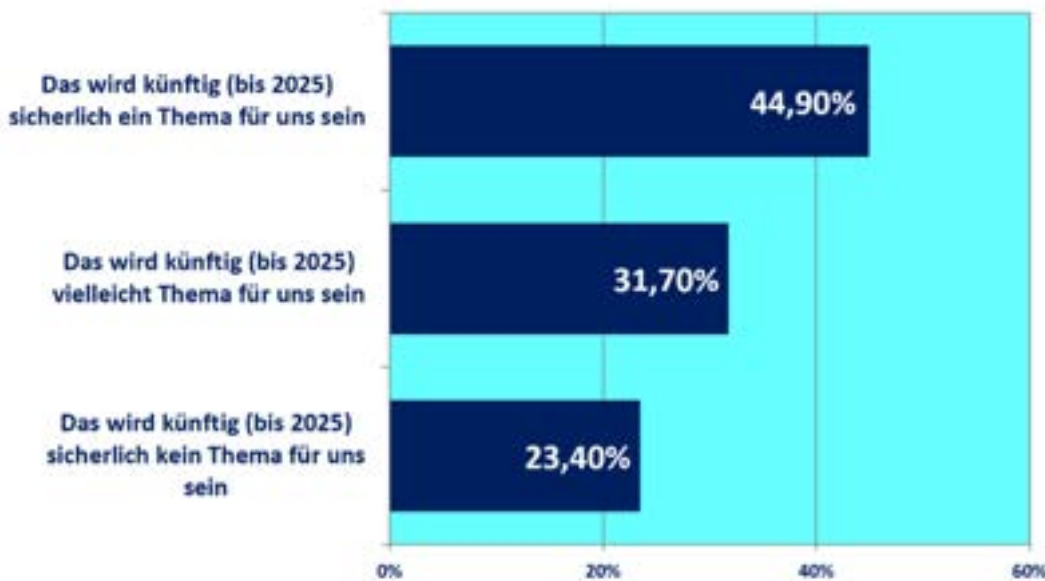
Der Schlüssel wird digital und eröffnet den Unternehmen neue Wertschöpfung- und Marketing Potentiale. Foto: <https://resivo.dormakaba.com/>

Interessant ist, dass trotz verschiedener struktureller Unterschiede zwischen Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen weder hinsichtlich der Beurteilung der künftigen Relevanz und Nutzung, der relevanten Einsatzbereiche noch der Nutzungsmotive wie Einführungsbarrieren signifikante Unterschiede zwischen den Einschätzungen der beiden Gruppen auftraten. Insgesamt zeigte sich auch ein weitgehend kongruentes Meinungsbild hinsichtlich der mit dieser Technik realisierbaren Effizienzpotenziale.

Smart Access ist in der Wohnungswirtschaft auf der Agenda

Insgesamt haben sich bereits rund zwei Drittel (67,2%) der Befragten eingehender mit der Frage der Digitalisierung im Bereich des Zugangsmanagements auseinandergesetzt. Es zeigte sich ein enger Zusammenhang zwischen dem Interesse und der Anzahl der Wohneinheiten. Die Thematik elektronische Schlüsselsysteme ist bei größeren WU zurzeit besonders präsent. Während sich aus der Gruppe der Wohnungsunternehmen mit weniger als 500 Wohneinheiten erst 40,5% näher mit der Thematik befasst haben, liegt der Wert bei Unternehmen der Größenklasse von 500 bis 999 Wohneinheiten bereits bei 63,9%. Offensichtlich besteht ein Zusammenhang zwischen der Anzahl der Wohneinheiten und den erzielbaren Effizienzvorteilen im Bereich der Schlüsselverwaltung.

Abbildung 1: Sind elektronische Schlüsselsysteme ein Thema



Bezogen auf die WU, die sich mit der Frage bereits auseinandergesetzt haben

Elektronische Schlüsselsysteme im Trend

44,9% der Unternehmen, die sich der Thematik vertieft gewidmet haben, sehen eine hohe Relevanz elektronischer Schlüsselsysteme für ihr Haus und planen bis 2025 konkret Neu- und Fortsetzungs-Installationen in verschiedenen Anwendungsbereichen (siehe Abbildung 1).

In Neubauten und im Bestand

85,8% derjenigen, die der Thematik hohe Relevanz beimessen, planen Mehrfamilienhausneubauten mit Smart Access-Lösungen auszustatten. Dem Thema kommt jedoch nicht nur im Neubaubereich eine hohe Bedeutung zu. Die Befragungsergebnisse lassen erwarten, dass in den kommenden fünf Jahren (bei WU mit mehr als 1.000 Wohneinheiten) auch rund 7,5% des relevanten aktuellen Objektbestands mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden. In 55,4% dieser Fälle wird die Ausstattung im Rahmen geplanter Renovierungsmaßnahmen erfolgen.

Nicht mehr nur die Haustür

Bei der Einführung stehen die Haustüren und weitere Infrastruktur-Türen im Vordergrund (siehe Abbildung 2) Interessant ist jedoch, dass bei mehr als jedem zweiten Projekt (bei WBG in 53,9% und bei KÖR in 61,9% der Fälle) auch die Wohnungseingangstüren der Wohneinheiten mit elektronischen Schlüsselsystemen ausgestattet werden sollen (siehe Abbildung 3). Dieser Trend ist neu.

Der **33-seitige Online-Fragebogen** wurde an insgesamt 2.036 WU (1.340 WBG und 696 KÖR) verschiedener Größenklassen versandt. An der Onlinebefragung haben insgesamt 675 Wohnungsunternehmen (zu 74,13 % Vorstandsmitglieder oder Geschäftsführer) teilgenommen. Dies entspricht einer außerordentlich hohen Teilnahmequote von 33,15.

Abbildung 2: Bei Einführung elektronischer Schlüsselssysteme berücksichtigte Infrastruktur-Türen



Abbildung 3: Bei Einführung elektronischer Schlüsselssysteme berücksichtigte mieterindividuelle Türen



Effizienzpotenziale und Digitalisierungs-Affinität entscheidend

Ein Blick auf die Motive der Ausstattung von Mehrfamilienhäusern mit elektronischen Schlüsselssystemen zeigt, dass im Vordergrund die Möglichkeit zur Vereinfachung der oft sehr aufwändigen schlüsselbezogenen Verwaltungsprozesse und die Reduktion der Schlüsselvielfalt stehen (siehe Abbildung 4). Ein weiteres zentrales Nutzungsmotiv liegt in der Option der Vergabe flexibler Zugangsberechtigungen. Diese ermöglicht es beispielsweise, dass Mitarbeiter wie Hauswarte mit nur einem Medium alle Infrastruktur-Türen unterschiedlichster Gebäude bedienen können oder für externe Dienstleister flexibel temporär spezielle Zugänge freigeschaltet werden können. Die Hauptmotive liegen damit im Bereich der klassischen Effizienzfaktoren des Schlüsselmanagements.

Bemerkenswert ist, dass auf Platz vier bereits die Herstellung einer modernen Gebäude-Infrastruktur rangiert. An diesem Punkt scheiden sich jedoch die Geister. Die Bedeutung dieses Aspektes differiert ganz erheblich in Abhängigkeit des generellen Digitalisierungsgrades des Wohnungsunternehmens. Zwei Drittel dieser Unternehmen verfügen zudem über einen Digitalisierungsbeauftragten. Die große Mehrzahl der Entscheidungsträger der stärker digital orientierten WU ist der Auffassung, dass elektronische Schlüsselsysteme ein wichtiges Element einer modernen Gebäudeinfrastruktur bilden.

Abbildung 4: Ausstattungsmotive Mehrfamilienhäuser



Tatsächlich sind bei diesen Wohnungsunternehmen vermehrt innovative Anwendungen digitaler Zugangsmedien zu beobachten wie die Integration von Paketdienstleistern oder e-Ladestationen und das Management des Handwerkerzugangs sowie neuerdings auch das Konzept der short term bzw. intraday Parkplatzvermarktung an Nicht-Mieter.

Es zeigte sich, dass WU, die keine Smart Access-Relevanz sehen, durchschnittlich weniger digital aufgestellt sind. In dieser Gruppe herrscht zudem das Meinungsbild vor, dass digitale Zugangsmedien (nur) für Bewohner bis zu einem Alter von 60 Jahren prädestiniert seien. Ein weiterer interessanter Unterschied ergab sich bei der Einschätzung der für digitale Systeme relevanten Objektklassen. WU mit geringerer Digitalisierungs-Affinität verorten den Kerneinsatzbereich von Smart Access-Systemen im Bereich der hochwertigen Objekte und solcher mit höherem Mietzinsniveau. Wohnungsunternehmen, die bereits elektronische Zugangslösungen installiert haben, stellen bei der Relevanzbeurteilung weniger auf die Objektklasse, sondern in erster Linie auf die realisierbaren Effizienzpotenziale und die Vorteile für die Mieter ab.

Sofortige Sperrung

Die Einschätzung der Vorteile elektronischer Schlüsselsysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen durch die befragten Wohnungsunternehmen findet sich in Abbildung 5. Die höchste Bedeutung kommt der Möglichkeit zu den elektronischen Infrastruktur-Schlüssel nach Meldung eines Schlüsselverlustes unverzüglich sperren zu können. Von Vorteil erweist sich zudem, dass bei digitalen Systemen naturgemäß kein Ersatzschlüssel zu beschaffen ist, sondern dem Mieter zeitnah ein neuer elektronischer Schlüssel zur Verfügung gestellt werden kann.

Direkter Schlüsselersatz

Abbildung 6 dokumentiert, wie Wohnungsunternehmen die Vorteile einstufen, die sie ihren Mietern im Bereich der mieterindividuellen Türen – also insbesondere der Wohnungseingangstür – bieten können. Ganz

Abbildung 5: Vorteile elektronischer Schlüsselssysteme im Bereich der Infrastruktur-Türen



Abbildung 6: Mietervorteile im Bereich individueller Türen



oben auf der Liste finden sich die Option dem Mieter im Falle des Schlüsselverlustes einen sofortigen Wohnungsschlüssel-Ersatz freischalten zu können und der Punkt, dass dem Mieter bei Schlüsselverlust weder Kosten für einen Schlüsseldienst noch für die Ersatzschlüsselbeschaffung anfallen.

App-basierte Lösungen weitgehend noch Zukunftsmusik

Das Zugangsmanagement ist noch nicht in der App-Ära angekommen. In der Möglichkeit der direkten Vergabe von Zugangsrechten durch den Mieter beispielsweise für Besucher, Handwerker, Reinigungs- und Pflegerkräfte oder Nachbarn für das Blumengießen in den Ferien, welches App-basierte Systeme ermöglichen, sieht bislang nur eine kleine Anzahl an Wohnungsunternehmen einen relevanten Anwendungsbereich.

Nicht nur Fans – auch Skeptiker und Ablehner

Die 23,4% der befragten Unternehmen, die angaben, dass elektronischen Schlüsselsystemen bei ihnen in den kommenden fünf Jahren keine Bedeutung zukommt, stufen die Vorteile dieser Technik in nahezu allen Punkten grundlegend anders ein. Abbildung 7 dokumentiert die das Meinungsbild dieser Gruppe prägen-

Abbildung 7: Einschätzung elektronischer Schlüsselsysteme durch Ablehner



den Faktoren. Eine besondere Rolle spielen bei diesen WU die Einschätzung zu hoher Kosten, die man den Mietern nicht zumuten will, sowie die Auffassung, dass sich die Technik für die Mieter im Handling als problematisch darstellt. Zugleich gehen diese Unternehmen von relativ geringen Kosteneinsparungen aus.

Effizienzpotenziale machen den Unterschied

Die unterschiedlichen Meinungsbilder von Befürwortern und Ablehnern resultieren nicht zuletzt daraus, dass sich bei diesen beiden Gruppen klare situative Unterschiede bezüglich zentraler Effizienzfaktoren feststellen lassen. Die große Gruppe der Befragten, die auf die Digitalisierung der Schlüsselsysteme setzt, ist davon überzeugt, dass für sie mit dieser Technologie hohe Effizienzsteigerungspotenziale und Komfortvorteile einhergehen.

Im Cluster der Wohnungsunternehmen mit höherer Smart Access-Affinität findet sich im Vergleich zu den Ablehnern übrigens auch ein höherer Anteil von Unternehmen, die Parkplätze an Nicht-Mieter, Ferienwohnungen und Gästezimmer für die Besucher der Mieter sowie Ladestationen für eCars wie eBikes anbieten. Hierbei handelt es sich um Bereiche, in denen elektronische Zugangs- wie Identifikationssysteme ebenfalls zu einer Effizienzsteigerung beitragen können.

Calculator erforderlich

Bei genauer Betrachtung der untersuchten Effizienz-, Kosten- und Vorteilsfaktoren ergibt sich, dass elektronische Schlüsselsysteme sich zwar für viele, aber längst nicht für alle Objekte und Fälle als vorteilhaft und geeignet erweisen. Deshalb entwickeln die Autoren auf Basis der umfangreichen Studienergebnisse und untersuchten Praxisanwendungen aktuell ein integriertes Calculator-Tool. Dieses zielt darauf, Wohnungsunternehmen auf Basis relevanter quantitativer wie qualitativer Faktoren bei einer differenzierteren Einschätzung der Relevanz und der Potenziale elektronischer Schlüsselsysteme zu unterstützen.

Elektronische Schlüsselsysteme im Kommen

Die Studienergebnisse legen nahe, dass der Bereich elektronischer Schlüsselsysteme vor einem so genannten Take-Off steht. Innovatoren und Early Adopter haben Smart Access-Technologien bereits in einem oder mehreren Projekten eingesetzt. Auf der Diffusionskurve ist nun (je nach Anwendungsbereich) bereits der Bereich der Early Majority erreicht.

Michael Reinhold
Prof. Dr. Rembert Horstmann

Michael Reinhold ist Projektleiter des Forschungsprogramms Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft, Lehrbeauftragter an der Hochschule Worms und Direktor der immo intelligence group, Zürich und Worms.

Prof. Dr. Rembert Horstmann ist Professor für Marketing und Vertrieb an der CBS International Business School Köln mit einem Forschungsschwerpunkt im Bereich Digitalisierung. Sie erreichen die Autoren unter: mreinhold@immo-intelligence.com

Tourismus & Nachhaltigkeit

THEMA VI

ISBN: 978-3-946009-02-5



16,90 €

„Eine nachhaltige Tourismusentwicklung erfordert mehr als die Flankierung ökonomischer Belange durch ausgewählte soziale und ökologische Aspekte.

Die Verfolgung des nachhaltigen Tourismus bedeutet insofern vielmehr einen Paradigmenwechsel, als das nach wie vor zum Teil bestehende Verständnis, wonach der Tourismus vorwiegend als Wirtschaftsbranche zu verstehen sei, abzulösen ist durch eine Anerkennung der Gleichwertigkeit der drei klassischen Säulen der Nachhaltigkeit: Ökonomie, Soziales und Ökologie.

Nachhaltigkeit bedeutet, dass keine der drei Säulen priorisiert wird, und nachhaltiger Tourismus bedeutet, dass unter dieser Prämisse Lebensräume mitgestaltet und Lebensqualität aufgebaut und gesichert werden kann.“

(Bernd Eisenstein, S. 31)

**SCHLESWIG-
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

IN KOOPERATION MIT
RENN.nord
Regionale Netzstellen
Nachhaltigkeitsstrategien



BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 zu VIII ZR 379/20 Nun also endgültig – Anmietkosten für Rauchwarn- melder sind nicht umlagefähig – Ein Kommentar von Dr. Kai Mediger

In der Rechtsprechung und Fachliteratur war es lange Zeit streitig, ob und inwiefern die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten auf den Mieter umlagefähig sind.



Das Urteil des BGH vom 11. Mai 2022 ist abrufbar unter

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&az=VIII%20ZR%20379/20&nr=130193>

Während vor einigen Jahren das **LG Magdeburg** (Urteil vom 27. September 2011 – 1 S 171/11) und das **AG Hamburg-Altona** (Urteil vom 3. Mai 2013 - 318a C 337/12) Anmietkosten für Rauchwarnmelder noch als „sonstige“ Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV für grundsätzlich umlagefähig ansahen, 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 Düsseldorf**, Urteil vom 6. April 2020 – 21 S 52/19; **LG Hagen**, Urteil vom 4. März 2016 – 1 S 198/15; **AG Dortmund**, Urteil vom 30. Januar 2017 – 423 C 8482/16; **AG Hamburg-Wandsbek**, Urteil vom 4. Dezember 2013 – 715 C 283/13; Zehelein, in: *Münchener Kommentar zum BGB*, 8. Auflage 2020, § 2 BetrKV, Randnummer 79).

Eine Entscheidung des BGH zu dieser Rechtsfrage gab es bis vor Kurzem zwar noch nicht. Die Rechtsauffassung, dass die Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht als Betriebskosten umlagefähig sind, ist jedoch rechtlich plausibel und nachvollziehbar. **Wir haben daher auch beim letzten „Norddeutschen Mietrechtstag“ am 8. November 2021 in Lübeck auf diese in der Rechtsprechung und Fachliteratur bereits zu dem Zeitpunkt vorherrschende Tendenz hingewiesen.**

Das Problem liegt dabei auf den Punkt gebracht darin, dass die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern – anders als z. B. die Kosten für die Anmietung von Kaltwasserzählern (§ 2 Nr. 2 BetrKV), für Geräte zur Wärmeerfassung (§ 2 Nr. 4 a BetrKV) und für Warmwasserzähler (§ 2 Nr. Nr. 5 a i. V. mit 2 BetrKV)

– gerade nicht im Katalog der umlagefähigen Betriebskosten ausdrücklich aufgeführt sind. Kosten, die nicht in diesem Katalog aufgeführt sind, können aber allenfalls als sog. sonstige Betriebskosten gemäß § 2 Nr. 17 BetrKV umgelegt werden. Das ist jedoch nur bei Vorliegen enger Voraussetzungen möglich, die nach dem BGH bei Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht gegeben sind. Nach dem BGH handelt es sich bei den Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht um Betriebskosten.

Der BGH hat seine Rechtsauffassung, dass Anmietkosten für Rauchwarnmelder nicht (auch nicht als sonstige Betriebskosten) umlegbar sind, wie folgt begründet:

„Betriebskosten sind – wie in § 1 BetrKV definiert – die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum an dem Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Neben den gemäß § 1 Abs. 2 BetrKV ausdrücklich ausgenommenen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten gehören auch etwaige Kapital- und Finanzierungskosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln grundsätzlich nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten (vgl. BR-Drucks. 568/03, Seite 29). Aufwendungen, die nicht unter den in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalog fallen, können als „sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) umlagefähig sein. Die Regelung in § 2 Nr. 17 BetrKV ist als Auffangtatbestand konzipiert und erfasst Aufwendungen des Vermieters, die der allgemeinen Definition in § 1 BetrKV entsprechen, aber entweder wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht in den Katalog des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV aufgenommen wurden oder dort nicht genannt werden konnten, weil sie aufgrund neuartiger technischer Entwicklungen zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung noch nicht absehbar waren und erst später entstanden sind (vgl. BR-Drucks. 568/03, Seite 34).

*Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Erwerbskosten sind – entsprechend der allgemeinen Definition für Betriebskosten – auch nach § 2 Nr. 17 BetrKV grundsätzlich nicht umlagefähig... **Sonstige Betriebskosten müssen nach Art, Umfang, Sinn und Zweck mit den in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV im Einzelnen aufgeführten Betriebskosten vergleichbar sein...***

Gemessen daran handelt es sich bei den – in § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV nicht aufgeführten – Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern nicht um umlagefähige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV...

*Ihrem Wesen nach sind diese Kosten... nicht als umlagefähige Betriebskosten einzustufen... Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern fallen ausschließlich dann an, wenn der Vermieter sich – was allein in seiner Entscheidungsmacht steht – dazu entschließt, die in der Mietwohnung zu installierenden Rauchwarnmelder nicht zu Eigentum zu erwerben, sondern sie stattdessen anzumieten. **Wie oben aufgezeigt, wären die Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern - selbst wenn sie infolge einer Fremdfinanzierung nicht nur einmalig, sondern periodisch und deshalb möglicherweise laufend im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 1 BetrKV anfielen - nicht umlagefähig.** Es ließe sich mit dem oben aufgezeigten in den Gesetzesmaterialien eindeutig zum Ausdruck gebrachten Willen des Verordnungsgebers, dass Kosten für die Anschaffung von Betriebsmitteln grundsätzlich nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören (vgl. BR-Drucks. 568/03, Seite 29), nicht vereinbaren, wenn man die - vom Vermieter anstatt eines Erwerbs gewählte - Miete von Rauchwarnmeldern demgegenüber als umlagefähige (sonstige) Betriebskosten einordnete.*

Denn das bedeutete im Ergebnis, dass dem Vermieter ein Weg eröffnet würde, auf einfache Weise – nicht nur im Fall der Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern, sondern auch in anderen Fällen, in denen er das Mietobjekt mit bestimmten Einrichtungen zu versehen, hätte – die im Grundsatz ihm zugewiesene Belastung mit Anschaffungskosten zu umgehen, indem er die allein ihm obliegende wirtschaftliche Entscheidung zugunsten einer Miete anstatt eines Kaufs des fraglichen Betriebsmittels träge...“

Nach dem BGH seien also die Kosten der Anmietung von Rauchwarnmeldern deswegen nicht als „sonstige“ Betriebskosten einzustufen, weil der Vermieter dadurch die ihm zugewiesene Verpflichtung zum Erwerb von Betriebsmitteln umgehen könnte und sich die Kosten durch Anmietung der Geräte und dann anschließende Umlage auf den Mieter als Betriebskosten auf Kosten des Mieters im Ergebnis ersparen würde.

Der BGH hat sich dann weitergehend mit den auch von der Vermieterseite in dem Verfahren vorgebrachten Argumenten befasst, insbesondere mit der Frage, ob nicht eine analoge Anwendung der nach § 2 BetrKV möglichen Anmietungstatbestände betreffend andere Gerätschaften (Anmietung von Kaltwasserzählern, Geräten zur Wärmeerfassung etc., siehe die oben gemachte Aufzählung) auf die Anmietung von Rauch-

warmmeldern möglich sei. Das sei aber angesichts der eindeutigen gesetzgeberischen Entscheidung, der die Anmietkosten für Rauchwarnmelder eben anders als die Anmietkosten für andere Gerätschaften nicht explizit in der BetrKV aufgeführt hat, nicht der Fall.

Auch der Umstand, dass ein Vermieter die Kosten für die erste Anschaffung von Rauchwarnmeldern zumindest anteilig als Modernisierungsmaßnahme auf den Mieter umlegen kann, rechtfertigt nach dem BGH keine andere Beurteilung.

Dazu der BGH wie folgt:

„Es wäre ... systemwidrig, aus dem Umstand, dass bestimmte dem Vermieter entstandene Anschaffungskosten unter den in §§ 559 ff. BGB geregelten formellen und materiellen Voraussetzungen (in Grenzen) im Wege der Mieterhöhung auf den Mieter umgelegt werden können..., darauf zu schließen, dass der Einordnung der anstelle solcher Erwerbskosten angefallenen Mietkosten als umlagefähige sonstige Betriebskosten nichts entgegenstehe.“

Das Argument des BGH ist nachvollziehbar. Denn eine Modernisierungsmieterhöhung ist nur möglich unter bestimmten gesetzlichen formellen und materiellen Voraussetzungen und vor allem auch nur in Höhe eines geringen Teilbetrags (siehe § 559 Abs. 1 BGB, 8 % der für die Wohnung aufgewendeten (Modernisierungs-) Kosten). Es handelt sich daher rechtlich bei der anteiligen Umlegung von Kosten für Modernisierungsmaßnahmen auf den Mieter im Vergleich zu den Erwerbskosten um verschiedene Themenfelder.

Im Ergebnis hat der BGH somit nur die bereits bislang vorherrschende landgerichtliche Rechtsauffassung bestätigt, und das Urteil bzw. dessen Aussagen kommen nicht überraschend.

Trotzdem ist es für die betriebskostenrechtlichen Abteilungen unserer Mitgliedsunternehmen wichtig, sich mit diesem Urteil des BGH zu befassen. Teilweise haben unsere Mitgliedsunternehmen, was auch trotz der gegenteiligen vorherrschenden Tendenzen in der landgerichtlichen Rechtsprechung zumindest vertretbar erschien, die Anmietkosten für Rauchwarnmelder unter Verweis insbesondere auf das Urteil des LG Magdeburg aus 2011 noch immer auf den Mieter mit der Betriebskostenabrechnung umgelegt. Das wird aber spätestens jetzt aufgrund des Urteils des BGH nicht mehr vertretbar und nicht mehr begründbar sein, und sollte besser unterbleiben.

Dr. Kai Mediger

Rechtsanwalt und Justiziar

Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Referat Recht und Genossenschaften



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

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

Das neue Telekommunikationsgesetz Startschuss der Wohnungswirtschaft in die digitale Welt von morgen

Im Mai letzten Jahres hat der Bundesrat die Novelle des überarbeiteten Telekommunikationsgesetzes (TKG) verabschiedet. Die überwiegenden Reaktionen aus der Wohnungswirtschaft waren eher skeptischer Natur. Durchaus sehr verständlich, denn es entfällt auch das bislang geltende sogenannte Nebenkostenprivileg für Vermieter. Doch ein genauerer Blick in das am 1. Dezember 2021 endgültig in Kraft getretene Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, wie es im Volltext ein wenig sperrig klingt, offenbart viele neue Chancen. Es setzt wichtige Impulse für einen schnelleren und konsequenteren Ausbau von Gigabitnetzen – der Grundinfrastruktur für Digitalisierung – auch in der Wohnungswirtschaft.



Fotoquelle: PLANATEL® Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Da neue Chancen immer auch Risiken beinhalten, ist es zunächst wichtig, wesentliche Inhalte und Absichten des Gesetzes sowie die sich daraus ergebenden Konsequenzen zu verstehen. Nur so ist es möglich, die Änderungen vorteilhaft zu nutzen und künftige Fehler zu vermeiden. Dazu in der Folge einige Einblicke:

Was ändert sich konkret?

Vermieter können bisher sowohl die Betriebskosten für die gebäudeinterne Breitband-Infrastruktur als auch die Kosten für die TV-Versorgung auf die Mieter – das sogenannte Nebenkostenprivileg – umlegen. Das neue TKG regelt diese Umlagefähigkeit neu – mit einer Übergangsfrist für alte, bestehende Infrastrukturen bis zum 30. Juni 2024. Danach gilt ein völlig neues Verfahren, das sogenannte Glasfaserbereitstellungs-

geld. Im Übrigen gilt für neu errichtete gebäudeinterne Netzinfrastruktur bereits seit dem 1. Dezember 2021 ausschließlich das neue Verfahren zur Umlage und Refinanzierung.

Konsequenz:

Vermieter, die Bestandsverträge zur Breitbandversorgung ihrer Gebäude, mit Laufzeiten über den 30. Juni 2024 hinaus, mit Telekommunikationsunternehmen abgeschlossen haben, können das hierfür zu zahlende Entgelt im Rahmen der Mietnebenkosten ab dem Ende der Übergangsfrist nicht mehr auf die Mieter umlegen. Damit die Vermieter – falls dies nicht bereits in entsprechenden Vertragsklauseln berücksichtigt wurde – nicht einseitig auf diesen Kosten sitzen bleiben, ist im TKG-neu ein Kündigungsrecht mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 vorgesehen – welches den anderen Vertragsteil nicht zum Schadensersatz berechtigt.

Wer finanzielle Nachteile vermeiden will, sollte daher bestehende Verträge zur Breitband-TV Versorgung eingehend prüfen und ggf. von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Es besteht auch die Möglichkeit, den Vertrag mit dem Bestandslieferanten dahingehend anzupassen, dass dieser das Inkasso ihrer Mieter direkt übernimmt und gleichzeitig auch den Betrieb des Breitbandnetzes wie zuvor weiterführt ...

Hört sich zunächst gut an; alle Probleme gelöst?

Durch eine plumpe Verlängerung wie oben beschrieben, sind die technischen Herausforderungen keinesfalls gelöst. Ein „Spielverderber“ ist das im TKG-neu wesentlich gestärkte Verbraucherrecht. Der Anspruch der Bürger auf selbstbestimmte, individuelle digitale Teilhabe am wirtschaftlichen und sozialen Leben sowie diesbezüglich der Anspruch auf performante, breitbandige Internetzugänge. Aufgrund dessen können Mieter mit Ablauf des Übergangszeitraumes eigene Verträge zum Bezug von TV-Signalen auswählen. Dabei kann zwischen beliebigen Anbietern und Übertragungstechnologien (Antenne, Kabel, Satellit, IP- und Web-TV) ausgewählt werden.

Konsequenz:

Sie haben die „Nebenkostenfalle“ zwar abgewendet, laufen jedoch in die Gefahr eines unkontrollierten Wildwuchses im Wohnungsbestand: Verkaufskolonnen der Anbieter, SAT-Schüsseln an Fassaden, Dächern oder auf Balkonen sowie Einzelversorgungen (Stich) der Wohnungen durch unterschiedliche Medien und Anbieter sind die Folge.

Dies kann weitgehend verhindert werden, indem die gebäudeinterne Netzinfrastruktur auf einen zukunfts-fähigen Glasfaser-Gigabitstandard gehoben wird, so dass ihre Mieter damit alle ihre künftigen Anforderungen bestens erfüllen können; ihr Angebot somit bevorzugt aus freien Stücken genutzt wird. Um diese Infra-struktur zu errichten, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein und genau die sind im § 72 TKG-neu beschrieben und werden in Form eines zeitlich begrenzten Glasfaserbereitstellungsentgeldes gefördert.

Das Open-Access-Modell

Zum Verständnis des TKG-neu und was es fördert bzw. nicht fördert oder regelt ist es zunächst elementar wichtig, die Absicht hinter dem Gesetz zu verstehen: Um den Ausbau der digitalen Glasfaserinfrastruktur maximal voranzubringen, spielt das Open-Access-Modell bei allen Überlegungen eine entscheidende Rolle. Open Access bedeutet, dass ein errichtetes Netzwerk von allen anderen Marktteilnehmern mitbenutzt werden kann. Dadurch wird der Ausbau effizienter, der Markt für Verbraucher transparenter und oftmals preisgünstiger.

Ebenfalls wird streng unterschieden zwischen der Infrastruktur – also der physikalischen Ebene – und den Diensten. Hier finden wir den Grund, weshalb weder der TV-Dienst noch andere Dienste gefördert werden, sondern nur die Infrastruktur selbst. Auch die Abrechnung wird komplett entkoppelt. Das dieses Modell sehr gut funktionieren kann, haben skandinavische Länder wie Schweden bereits bewiesen. Ihr Vorsprung im landesweiten Breitbandausbau gegenüber Deutschland ist maßgeblich auf die Nutzung des Open-Access-Modells zurückzuführen.

Ein mögliches Refinanzierungsmodell: Das Glasfaserbereitstellungsentgeld

Aus diesem Modell und den erhöhten Verbraucherrechten ergeben sich nun einige Voraussetzungen, die für die Errichtung des Netzes und zur Erhebung des Glasfaserbereitstellungsentgeldes nebst Umlage auf die Mieter, mindestens erfüllt sein müssen (alle Einzelheiten sind den jeweils gültigen Gesetzestexten zu entnehmen):



Fotoquelle: PLANATEL® Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH

- Das Gebäude wird durch den Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes mit einer gebäudeinternen Netzinfrastruktur ausgestattet, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht.
- Die errichtete Netzinfrastruktur wird an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen
- Jeder Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erhält unentgeltlichen Zugang zur gebäudeinternen Netzinfrastruktur am Hausübergabepunkt.
- Der für die gebäudeinterne Netzinfrastruktur verantwortliche Betreiber muss in der Abrechnung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes alle komplexen Transparenzvorgaben erfüllen (siehe auch § 72 Abs. 4 TKG-neu).

Sind alle Voraussetzungen erfüllt und die gebäudeinterne Netzinfrastruktur ist bis spätestens zum 31. Dezember 2027 funktionsfähig errichtet worden, dann

- darf ein Glasfaserbereitstellungsentgelt von höchstens 5,00 Euro im Monat bzw. 60,00 Euro im Jahr erhoben und umgelegt werden,
- gilt eine Laufzeit in Abhängigkeit der Investitionskosten von grundsätzlich fünf Jahren,
- wird bei begründeten höheren Investitionskosten (aufwändige Maßnahme durch Nachweis der Kosten) ausnahmsweise eine Laufzeit von bis zu neun Jahren genehmigt

In Summe können somit über diesen Weg Investitionen von max. 540€ pro Wohnung innerhalb von neun Jahren refinanziert werden.

Alternative Refinanzierungsmodelle

Eine Refinanzierung unter Nutzung des Glasfaserbereitstellungsentgeltes ist hinsichtlich der Komplexität der Aufgabe das Naheliegendste; jedoch sieht der Rechtsrahmen weitere Möglichkeiten vor, die im Einzelfall interessant sein könnten.

1. Der Ausbau der internen Gebäudenetze kann durch den Vermieter in eigener Verantwortung durchgeführt werden. Wird der Ausbau hier ebenfalls vollständig mittels Glasfaserkomponenten vollzogen und an ein öffentliches Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen, stellt dies eine Modernisierungsmaßnahme dar. Das berechtigt den Vermieter zur Erhöhung der Kaltmiete entsprechend den üblichen zivilrechtlichen Vorgaben für Modernisierungsmaßnahmen.
2. Der Vermieter beauftragt ein Telekommunikationsunternehmen mit dem Ausbau und Betrieb der gebäudeinternen Netzinfrastruktur und vereinbart, dass über Art und Nutzen der installierten Netzinfrastruktur das Telekommunikationsunternehmen bestimmt. Das Telekommunikationsunterneh-

men kann seine Investition über die Endkundenverträge sowie Mitnutzungsentgelte anderer Telekommunikationsunternehmen refinanzieren.

Diese beiden Optionen stellen zwei extreme Alternativen zum „Modell Glasfaserbereitstellungsentgelt“ dar. Im Fall des Eigenausbaus hat der Vermieter/Eigentümer die volle Kontrolle, muss jedoch von Anfang an die komplexe Aufgabe und die Pflichten, die mit der Erstellung und den Betrieb einer Kommunikationslösung einhergehen, übernehmen. Tritt er im Gegensatz dazu alle Rechte und Pflichten an ein Telekommunikationsunternehmen ab, fehlt jede Kontroll- und Steuerungsmöglichkeit.

Der eine oder andere Leser wird jetzt vielleicht einwenden, dass eine Entscheidung zugunsten des Glasfaserbereitstellungsentgeldes logisch und eindeutig sei; schlussendlich seien hier alle wichtigen Entscheidungen zur Erstellung und den Betrieb eines Glasfasernetzes geregelt. Antwort: Ja, aus Sicht des Gesetzgebers. Nein, aus Sicht des Eigentümers/Vermieters; denn „interessanter“ als ein Gesetzestext ist oftmals dasjenige, was dort nicht geregelt ist...

Was müssen Sie als Gebäudeeigentümer/Vermieter unbedingt beachten?

Die Beantwortung von zwei Fragen steht dabei im Vordergrund: Die Eigentumsfrage und das technische Design der zu verbauenden Infrastruktur.

Ohne spezielle Vorgaben wird das von Ihnen beauftragte Unternehmen die gebäudeinternen Netzwerke entsprechend einem standardisierten Leitfadens ausführen. Je nach Zustand, Ausstattung und Verwendungsziel der jeweiligen Gebäude kann dies erheblich von ihrem individuellen Bedarf für die nächsten Jahre abweichen und die Anforderungen an das Netzwerk erhöhen. Es spart enorm Kosten und Zeit, wenn zusätzlich notwendige Kabelkanäle, Faserpaare, Leerrohre oder Verteilerkästen in der Planung Berücksichtigung finden. Auch hier gilt, wie bei allen technologischen Baumaßnahmen, dass mit professioneller Unterstützung unnötige Kosten vermieden werden.

Unabhängig vom quantitativen Bedarf ist immer auch die Betriebs- und Wartungsfreundlichkeit des Netzes von hoher Bedeutung. Laufende Kosten sowie zyklische Instandsetzungen sollten auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Diesbezüglich kritisch zu beäugen ist daher das Netz- und Changemanagement, die Montagetechnik in allen Betriebs- und Kollokationsräumen, sowie der Einsatz von aktiver Technik.

Zwar übernimmt das beauftragte Telekommunikationsunternehmen bis zum Ablauf des Bereitstellungszeitraums den Betrieb des Netzes, doch danach sind die Gebäudeeigentümer für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie für die Gewährung des offenen Netzzugangs verantwortlich – und lediglich der Betriebsstrom ist noch umlagefähig.

Und spätestens jetzt sollte die Eigentumsfrage umfassend geklärt sein. Nicht nur fest verbaute Kabel und Rohre, sondern auch sämtliche weiteren Netzkomponenten gehören in das Eigentum des Gebäudeeigentümers. Andernfalls sind Sie bei der Gewährung des offenen Netzzugangs oder im Fall von Reparaturmaßnahmen auf die Zustimmung des Telekommunikationsunternehmens angewiesen.

Im Klartext:

Die Entscheidung über ein Finanzierungsmodell, über Art und Umfang des Breitbandausbaus sowie der Vertragsvergabe an ein Telekommunikationsunternehmen sollte wohl kalkuliert auf Basis einer aktuellen Bestands- und Bedarfsanalyse getroffen werden. Der Bedarf ergibt sich dabei aus der Digitalisierungsstrategie des Gebäudeeigentümers.

Am Anfang steht der strategische Ansatz, nicht eine bestimmte Technologie

Der Digitalisierungsgrad einer Immobilie wird für das Immobilien-Asset-Management zu einer zunehmend wichtigen Kenngröße; denn ein mit Glasfaser ausgestattetes Gebäude – mit darauf aufsetzenden digitalen Prozess- und Wertschöpfungsketten – kann enorm an Wert gewinnen. So analysiert ein erst kürzlich erschienener Report der BNP Paribas Real Estate Investment Management Gesellschaft die Megatrends in der Immobilienbranche und kommt zum Ergebnis, dass die Digitalisierung, der demographische Wandel und der Wandel der Lebensstile die Immobilienbranche wesentlich formen werden.

Die Entwicklung, dass Branchen, Industrien und Dienstleistungen zusammenwachsen, überlagert und verstärkt diesen Trend. Denn die Wohnungswirtschaft profitiert sowohl von der Möglichkeit Kernprozesse

durch Vernetzung mit Versorgern und Entsorgern automatisiert – schlank und kostengünstig – abzubilden, als auch von dem Mehrwert, seinen Mietern das notwendige Umfeld für alle digitalen Dienste, wie z.B. E-Health, Gesundheits-Apps und weiterer Smart Home Anwendungen anzubieten. Viele dieser Trends kursieren im Markt unter dem Oberbegriff „Wohnungswirtschaft 4.0“.

Das gesamte Themenspektrum ist riesig, so dass Sie wie oben beschrieben einerseits für eine zukunftsfähige Grundinfrastruktur sorgen müssen, andererseits möglichst schnell die sogenannten „Quick-Wins“ angehen sollten; denn hier sind in aller Regel größere, schnelle Kosteneinsparungen zu erwarten. Unserer Erfahrung nach macht es am meisten Sinn, Anwendungen im Bereich

- des Energie-Managements,
- des Sicherheits- und Gebäudemanagements
- und der Überwachung sowie Wartung von Anlagen

genauer unter die Lupe zu nehmen. Besonders im gesamten Wartungsumfeld gibt es kaum Projekte, die nicht zu positiven finanziellen Überraschungen führen. Etliche Hersteller haben ihre „digitalen Hausaufgaben“ bereits gemacht und können ihre Dienste aufgrund der Innovationen mittlerweile kostengünstiger und effektiver erbringen.

Resümee

Das TV-Signal oder der Telefonanschluss spielt nur noch eine untergeordnete Rolle. Der Reifegrad eines Gebäudes hinsichtlich der Digitalisierung ist das tatsächliche Feld, welches für Immobilien-Asset-Manager künftig von hoher Relevanz ist.

Um wichtige Grundlagen dafür zu schaffen und Fehler zu vermeiden, sollten folgende Punkte Beachtung finden:

- **Die beste Refinanzierungsmöglichkeit** entsprechend des neuen TKG ist immer abhängig vom individuellen Bedarf.
- **Der Bedarf sollte aus der Digitalisierungsstrategie** des Immobilien-Asset- Managements abgeleitet werden und ggf. auch spezielle Anforderungen an die Breitbandversorgung von Gebäuden und Wohnungen beinhalten.
- **Für Neubauten ist Glasfaser alternativlos**, für Bestandsimmobilien ist der kurz- oder mittelfristige Ausbau auf Glas dringend geboten und auch DASS Kernkriterium der Förderung entsprechend des TKG-neu.
- **Sinnvolle technologische Innovationen „Wohnungswirtschaft 4.0“** einplanen und „Quick-Wins“ priorisieren.
- **Standardverträge mit Anbietern sind in den seltensten Fällen ausreichend**, individuelle Regelungen sollten verhandelt werden.

Dipl.-Ing. Jens Thaele und **Dipl.-Ing. Wolfgang Voigt**, sind Senior Berater im Bereich Informations- und Kommunikationstechnik der PLANATEL® Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH. Einer der Schwerpunkte ihrer Tätigkeit ist die strategische und technische Beratung wohnungswirtschaftlicher Unternehmen im Zusammenhang mit der Breitband- und Multimediaversorgung ihrer Gebäude.

Wolfgang Voigt

Gesellschafter & Partner der Planatel

Jens Thaele

Fachautor & Partner der Planatel

Vorschläge für den Deutschen Mietgerichtstag Forderungen des AK Geislinger Konvention an die Novelle des Betriebskostenrechts

Auf der Sitzung des letzten Deutschen Mietgerichtstags am 25./26.03.2022 in Dortmund wurden die Mitglieder gebeten, dem Präsidium des Deutschen Mietgerichtstags für eine mögliche Änderung des Betriebskostenrechts zu unterbreiten. Diese könnten dann in gebündelter Form vom Deutschen Mietgerichtstag im Rahmen einer geplanten Expertenanhörung gegenüber dem Bundesjustizministerium vorgebracht werden.



Deutschen Mietgerichtstag. Quelle: Forum des Mietrechts - Deutscher Mietgerichtstag e.V. Foto: Andreas Basler

Dazu Prof. Dr. Andreas Saxinger, Vorsitzender des AG Geislinger Konvention:

1. Im Hinblick auf die am 01.12.2021 in Kraft getretene neue HeizkostenV wird die in § 6a Abs. 1 HeizkostenV gesetzlich vorgegebene Bringschuld der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), soweit entsprechende fernauslesbare Geräte im Gebäude installiert sind, stark kritisiert. Es sollte als Grundsatz festgehalten werden, dass die Mieter grundsätzlich die UVI zu erhalten haben, allerdings sollte die Möglichkeit für die weniger interessierten Mieter bestehen, durch schriftliche Mitteilung auf die Versendung solcher UVI zu verzichten. Als Alternative böte sich an, dass der Versand der UVI nur auf dem digitalen Weg verpflichtend ist. Die Zustellung per Post erscheint anachronistisch und sollte grundsätzlich vermieden werden. Statt – wie vom Gesetzgeber vorgesehen – einer Bringschuld wäre die Einführung einer Holschuld für die Mieter effizienter; die Mieter könnten sich dann die von den Vermietern bereitgestellten UVI selbst herunterladen.
2. Hinsichtlich der Kalt- und Abwasserabrechnung sollte auf Bundesebene eine Regelung zur verbrauchsabhängigen Abrechnung eingeführt werden. Für Neubauten sehen fast alle Bundesländer die Pflicht zur Installation von Wasserzählern vor. Die Ausnahmen bilden lediglich Bayern, Brandenburg

und Sachsen-Anhalt. Eine verbrauchsabhängige Abrechnungspflicht von Kaltwasser in Bestandsimmobilien existiert aktuell lediglich in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Hier wären bundeseinheitliche Regelungen wünschenswert.

3. Zur betriebskostenrechtlichen Belegeinsicht der Mieter sollte aufgrund der zunehmenden Digitalisierung der Begriff des Originalbeleges hinterfragt werden. Das Urteil des BGH v. 15.12.2021, VIII ZR 66/20 zur Vorlage von Originalen oder gescannten Dokumenten gegenüber den Mietern wird sehr kritisch gesehen. Der BGH hatte sich in diesem Urteil sehr zurückhaltend zur Möglichkeit der Vorlage von gescannten Dokumenten geäußert; diese solle auf Ausnahmefälle beschränkt bleiben. Das Urteil hinterlässt für die Praxis ein großes Maß an Rechtsunsicherheit. Eine gegenüber gescannten Dokumenten derartig kritische Haltung, wie sie in dem Urteil zum Ausdruck kommt, wird als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Eine Regelung durch den Gesetzgeber wird als sinnvoll erachtet.
4. Nachdem die Rechtsprechung eine erweiterte betriebskostenrechtliche Belegeinsicht zulässt, können Mieter nicht nur die Belege ihrer eigenen Abrechnung einsehen, sondern auch die Verbrauchswerte anderer Mieter oder Daten sonstiger Dritter, z.B. von Hausmeisterverträgen im Hinblick auf die Klärung der Frage, ob und inwieweit die angefallenen Hausmeisterkosten tatsächlich zu den umlegbaren Betriebskosten gehören. Soweit diese Belege personenbezogene Daten dritter Personen beinhalten, wäre eine datenschutzrechtlich klare Regelung wünschenswert. Die neue Vorschrift des § 6b HeizkostenV geht in die richtige Richtung, beschäftigt sich aber nur mit der Beziehung Vermieter – Mieter, nicht hingegen mit den datenschutzrechtlichen Problemen, die sich durch eine erweiterte Belegeinsicht der Mieter und die damit verbundene Einsicht in personenbezogene Daten dritter Personen ergeben.
5. Sonstige Betriebskosten: Eine Erweiterung des Kataloges der Betriebskostenverordnung hinsichtlich der sonstigen Betriebskosten erscheint sinnvoll. Durch klare Definitionen von möglichen sonstigen Betriebskosten würde die Rechtssicherheit gestärkt.
6. Insgesamt sollte der Betriebskostenkatalog in § 2 BetrKV offener gegenüber neuen Technologien gestaltet werden.
7. Der Komplex der Umlagefähigkeit der Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern beschäftigt immer noch zahlreiche Wohnungsunternehmen. Hier wird eine gesetzgeberische Klarstellung, ob und inwieweit Mietkosten auf die Mieter umgelegt werden dürfen, als sinnvoll erachtet.
- 8.

Der AK Geislinger Konvention wurde Anfang der 2000er Jahre mit dem Ziel gegründet, das Betriebskostenbenchmarking in der Wohnungswirtschaft zu implementieren und dafür die entsprechenden Normen zu entwickeln. Entstanden ist daraus die mittlerweile aus vier Teilen bestehende „Geislinger Konvention“ als Grundlage für das Benchmarking der wohnungswirtschaftlichen Betriebskosten. Mitglieder des AK Geislinger Konvention sind in erster Linie Verbände und Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft sowie EDV-Plattformen und die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

Dr. Peter Hitpaß / Prof Dr. Andreas Saxinger

4. Norddeutscher Betriebskostentag 2022

17. AUGUST 2022
LÜBECK



HANSA Baugenossenschaft Hamburg Klimaschützenden Neubau im Quartier Beensroaredder

die HANSA Baugenossenschaft hat im Dezember 2021 in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf einen hochbaulichen Architekturwettbewerb für eine Teilfläche des Quartiers am Beensroaredder, gelegen südlich des Reinbeker Redders, ausgelobt.



Visualisierungen: Störmer Murphy and Partners

Sensible Verdichtung

Geplant sind der Abriss von nicht mehr zukunftsfähigen, eingeschossigen Reihenhauszeilen aus den 1960er Jahren sowie einer Parkgarage, um das Quartier mit dem Bau von modernen, energieeffizienten und barrierearmen Wohneinheiten in die Zukunft führen. Außerdem soll durch mehrgeschossige und dichtere Bauweise eine bessere Nutzung des Grundstücks erreicht werden. Ziel der Quartiersentwicklung ist, eine sensible Verdichtung herzustellen und mit dem angestrebten Wohnungsmix die soziale Mischung im Quartier zu unterstützen.

„Es sollen insgesamt 60-70 Wohneinheiten, davon ca. 60% öffentlich gefördert sowie 75% seniorenrecht und barrierearm nach dem Effizienzhausstandard 40, in einem entsprechend attraktiv gestalteten Umfeld geschaffen werden“, sagt HANSA Chefin Jana Kilian. Außerdem soll der bestehende Nachbarschaftstreff in die neu zu errichtenden Baukörper verlagert werden.

Das Auswahlgremium des Wettbewerbs bestand neben Vertretern der HANSA aus einer Mitgliedervertreterin der Genossenschaft, freien Architekten und Vertretern der Bezirksverwaltung sowie des Stadtentwicklungsausschusses. An dem Verfahren haben drei ausgewählte Architekturbüros teilgenommen. Das Auswahlgremium hat sich einstimmig für den Entwurf von Störmer Murphy and Partners in Zusammenarbeit mit dem als Berater fungierenden Büro bgmt Landschaftsarchitekten GmbH entschieden.

Die HANSA Baugenossenschaft zählt mit über 13.500 Mitgliedern und rd. 9.600 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs.

Quelle: VNW, HANSA Baugenossenschaft, PH

Urteil vom 6. April 2022 – VIII ZR 295/20

Bundesgerichtshof trifft erste Entscheidung in Klageserie gegen Berliner Fernwärmeversorgungsunternehmen

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer nunmehr veröffentlichten Entscheidung mit verschiedenen Rechtsfragen zu Preisänderungsklauseln in Fernwärmelieferungs-verträgen befasst. Es handelt sich hierbei um das erste von zahlreichen beim VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs anhängigen Verfahren, in denen Ansprüche gegen ein Energieversorgungsunternehmen geltend gemacht werden, welches in einem Berliner Wohngebiet über 700 Kunden mit Fernwärme beliefert. Auch am Land- und Kammergericht in Berlin werden in diesem Zusammenhang derzeit noch weitere Rechtsstreitigkeiten geführt.



Erbgroßherzogliches Palais mit Brunnen. Foto: Joe Miletzki

Sachverhalt

Die Beklagte beliefert die Kläger seit 2009 auf der Grundlage von Allgemeinen Versorgungsbedingungen im Sinne von § 1 Abs. 1 AVBFernwärmeV mit Fernwärme. Hiernach stellt die Beklagte ihren Kunden einen verbrauchsunabhängigen Bereitstellungspreis und einen verbrauchsabhängigen Arbeitspreis in Rechnung, die sie nach Maßgabe im Vertrag vorgesehener Preisänderungsklauseln jährlich anpasst.

Im Januar 2019 entschied das Kammergericht in einem anderen gegen die Beklagte gerichteten Rechtsstreit, dass die auf den Arbeitspreis bezogene Preisänderungsklausel den Transparenzanforderungen in § 24 Abs.

4 Satz 2 AVBFernwärmeV nicht genüge und damit sämtliche in den Allgemeinen Versorgungsbedingungen der Beklagten enthaltenen Anpassungsklauseln - also auch die den Bereitstellungspreis betreffende - nach § 139 BGB unwirksam seien. Unter Berufung auf dieses Urteil verlangten nachfolgend mehrere ihrer Kunden von der Beklagten die Rückerstattung überhöhter Wärmeentgelte. Ab Mai 2019 legte die Beklagte ihren Abrechnungen eine geänderte Preisanpassungsformel zum Arbeitspreis zugrunde, welche sie zuvor öffentlich bekannt gegeben hatte.

Bisheriger Prozessverlauf

Auch vorliegend haben die Kläger von der Beklagten mit ihrer Klage die Rückerstattung in den Jahren 2015 bis 2018 vermeintlich überzahlter Arbeits- und Bereitstellungspreise in Höhe von 1.980,77 € nebst Zinsen, die Feststellung der Unwirksamkeit der (ursprünglichen) Preisanpassungsklauseln sowie die Feststellung begehrt, dass die Beklagte zur einseitigen Änderung der Preisanpassungsklausel nicht berechtigt gewesen sei. Das Berufungsgericht ist allerdings davon ausgegangen, dass die Unwirksamkeit nach § 24 Abs. 4 Satz 2 AVBFernwärmeV nur die Änderungsklausel zum Arbeitspreis, nicht aber auch diejenige zum Bereitstellungspreis erfasse, und hat der Zahlungsklage deshalb lediglich in Höhe von 4,66 € stattgegeben. Überdies hat es festgestellt, dass die Beklagte zur einseitigen Anpassung der Preisänderungsbestimmung zum Arbeitspreis ab Mai 2019 nicht berechtigt gewesen sei; eine solche Änderung sei nur mit Zustimmung des jeweiligen Kunden möglich.

Die Revisionszulassung hat das Berufungsgericht zulässigerweise auf die Fragen der Wirksamkeit der Preisänderungsklausel zum Bereitstellungspreis und der Berechtigung der Beklagten zur einseitigen Anpassung der Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis beschränkt. Beide Parteien haben gegen das Urteil Revision eingelegt.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der unter anderem für das Energielieferungsrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es sich bei in Allgemeinen Versorgungsbedingungen enthaltenen Preisänderungsklauseln zum Arbeitspreis einerseits und zum Bereitstellungs- beziehungsweise Grundpreis andererseits im Regelfall und auch vorliegend um inhaltlich voneinander trennbare Vertragsklauseln handelt, die jeweils Gegenstand einer gesonderten Wirksamkeitsprüfung nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV sind.

Nach Maßgabe des § 306 Abs. 1 BGB (als der bei Formularbestimmungen gegenüber § 139 BGB vorrangigen Bestimmung) **führt deshalb die Unwirksamkeit einer dieser Preisänderungsklauseln nicht zugleich zur Unwirksamkeit der anderen Anpassungsklausel.** Da die von der Beklagten in ihren Vertragsbedingungen vorgesehene Preisänderungsklausel zum Bereitstellungspreis als solche den Anforderungen des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV entspricht, können die Kläger mithin vorliegend keine Rückzahlung des insoweit geleisteten Wärmeentgelts verlangen. **Ihre hierauf gerichtete Revision blieb deshalb ohne Erfolg.**

Keinen Bestand konnte des Berufungsurteil hingegen haben, soweit hierin eine Befugnis der Beklagten zur Anpassung der für unwirksam befundenen Preisänderungsklausel zum Arbeitspreis allgemein verneint worden war. Vielmehr sind Fernwärmeversorgungsunternehmen im Fall einer unwirksamen Preisänderungsklausel gemäß § 4 Abs. 1 und 2 AVBFernwärmeV in Verbindung mit § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV grundsätzlich berechtigt und gegebenenfalls sogar verpflichtet, diese auch während eines laufenden Versorgungsverhältnisses mit Wirkung für die Zukunft einseitig an die Angemessenheits- und Transparenzanforderungen des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV anzupassen. Denn nur so kann für die typischerweise langfristig angelegten Wärmeversorgungsverhältnisse durchgängig eine kosten- und marktorientierte Preisbemessung und damit ein angemessener Ausgleich der Interessen von Versorger und Kunden gewährleistet werden. Dies hatte der Senat grundlegend bereits mit Urteil vom 26. Januar 2022 (VIII ZR 175/19, abrufbar unter [bundesgerichtshof.de direkt als PDF](https://www.bundesgerichtshof.de/direkt_als_PDF) oder unter www.bundesgerichtshof.de/DE/Entscheidungen/entscheidungen_node.html) entschieden. Davon ausgehend bedarf es vorliegend zunächst weiterer Feststellungen dazu, ob die von der Beklagten ab Mai 2019 verwendete Änderungsklausel nunmehr den Vorgaben des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV entspricht. Auf die Revision der Beklagten war das Berufungsurteil deshalb insoweit aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Kammergericht zurückzuverweisen.

Weitere Rechtsfragen (etwa zur Wirksamkeit der ursprünglichen Anpassungsklausel zum Arbeitspreis oder zur Anwendung der sogenannten Dreijahreslösung), die vorliegend aufgrund der beschränkten Revisionszulassung beziehungsweise aufgrund mangelnder Entscheidungserheblichkeit nicht zu beantworten waren, wird der Senat voraussichtlich zeitnah in kommenden Entscheidungen zu dieser Klageserie behandeln.

Vorinstanzen

Landgericht Berlin – 1 O 90/19 – Urteil vom 31. Januar 2020
Kammergericht – 9 U 19/20 – Urteil vom 29. September 2020

Die maßgeblichen Vorschriften lauten

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 139 BGB Teilnichtigkeit

Ist ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig, so ist das ganze Rechtsgeschäft nichtig, wenn nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde.

§ 306 BGB Rechtsfolgen bei Nichteinbeziehung und Unwirksamkeit

(1) Sind Allgemeine Geschäftsbedingungen ganz oder teilweise nicht Vertragsbestandteil geworden oder unwirksam, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam.

[...]

Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) in der bis zum 4. Oktober 2021 gültigen Fassung:

§ 1 Gegenstand der Verordnung

(1) Soweit Fernwärmeversorgungsunternehmen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung und für die Versorgung mit Fernwärme Vertragsmuster oder Vertragsbedingungen verwenden, die für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind (allgemeine Versorgungsbedingungen), gelten die §§ 2 bis 34. [...]

§ 4 Art der Versorgung

(1) Das Fernwärmeversorgungsunternehmen stellt zu den jeweiligen allgemeinen Versorgungsbedingungen Dampf, Kondensat oder Heizwasser als Wärmeträger zur Verfügung.

(2) Änderungen der allgemeinen Versorgungsbedingungen werden erst nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam.

[...]

§ 24 Abrechnung, Preisänderungsklauseln

[...]

(4) 1Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, dass sie sowohl die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen. 2Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen. [...]

Karlsruhe, den 12. Mai 2022

Pressestelle des Bundesgerichtshofs

76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013

Telefax (0721) 159-5501