

§ ANPASSUNG DER BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNGEN UND UMGANG MIT DER NEUEN INFORMATIONSPFLICHT NACH DER HEIZKOSTENVERORDNUNG

Diese Mitgliederinformation dient als Ergänzung der MI 15 I 2022 sowie der Reaktion auf Anfragen aus den Regionalberatungen.

So geht es um die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen auch unabhängig von einer bereits erfolgten Betriebskostenabrechnung.

Darüber hinaus wurde angefragt, wie man den Mitgliedern antworten kann, die sich über den Erhalt der unterjährigen Verbrauchsinformation beschweren.

1. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Wie bereits in der Mitgliederinformation 15 I 2022 aus dem Bereich Energie und Technik ausgeführt, steigen derzeit die Energie- und Heizkosten. Gleichsam fallen nunmehr auch Kosten für die Erfüllung der Informationspflichten nach der Heizkostenverordnung an. Auch die von der Ampelkoalition angekündigte Anhebung des Mindestlohns im Herbst 2022 auf 12,00 €/h wird bei weiteren Betriebskostenpositionen wie Hausreinigung, Gartenpflege etc. zu einer Kostensteigerung führen.

a) gesetzliche und vertragliche Regelungen

In der Regel ist nutzungsvertraglich die Tragung der Betriebskosten durch den Mieter/Nutzer durch die Leistung von Vorauszahlungen vereinbart. Dies bedeutet gemäß § 560 Abs. 4 BGB, dass jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen kann. Dies trifft vor allen die Vermieter, da diese die Angemessenheit am besten bewerten können. Die Erklärung wirkt – wenn nicht ein anderer Fälligkeitszeitpunkt gewählt wird – für die nächste Mietzahlung und sollte daher rechtzeitig dem Mieter/Mitglied zugehen.

Diese Regelung findet sich auch so in den Musterverträgen wieder.

Die Formulierung „nach einer Abrechnung“ meint dabei aber allein, dass das Recht zur Anpassung vom Ergebnis der letzten Abrechnung abhängen soll. Nach dem allgemeinen Verständnis bedeutet dies nicht, dass die Anpassung zeitgleich oder unmittelbar nach Erstellung einer Betriebskostenabrechnung erfolgen muss. So kann auch – in Ausnahmefällen – eine veraltete Abrechnung Grundlage der Anpassung sein. Die Anpassung der Vorauszahlungen anlehnend an die jeweils letzte Betriebskostenabrechnung stellt lediglich sicher, dass die Vorauszahlungen – im Interesse beider Vertragsparteien – den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten möglichst nahekommen (vgl. BGH-Urteil vom 28.09.2011, Az: VIII ZR 294/10).

Durch das Merkmal der Angemessenheit soll sichergestellt werden, dass dem Vermieter ausreichende Mittel zur Deckung der laufenden Betriebskosten zur Verfügung stehen. Zum anderen soll der Mieter aber auch vor unnötigen Belastungen geschützt werden. Die letzte Betriebskostenabrechnung ist zwar Ausgangspunkt und Orientierungshilfe 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. Lassen solche Umstände Vorauszahlungen in anderer Höhe als angemessen erscheinen, als unter Zugrundelegung der Abrechnung des Vorjahres zu erwarten wäre, so können sowohl der Mieter als auch der Vermieter eine entsprechende Anpassung vornehmen (vgl. BGH-Urteil s.o. sowie BGH-Urteil vom 15.05.2012, Az: VIII ZR 245/11).

Die Anpassungen basieren also auf dem Abrechnungsergebnis und dem sich daraus ergebenden Verbrauch/Anteil des Nutzers und den zukünftigen, konkreten Kostenentwicklungen. Ein abstrakter Sicherheitszuschlag, der ohne Anhaltspunkte vorgenommen wird, ist nicht zulässig.

Soweit aktuell die Heiz- und Energiepreise sowie andere Kosten erheblich ansteigen, ist eine Anpassung der Vorauszahlungen dringend anzuraten. Dies setzt aber für eine einseitige Anpassung voraus, dass die Genossenschaft nach der letzten Abrechnung noch keine Anpassung der Vorauszahlungen durchgeführt hat.

Wenn schon im Jahr 2021 eine Anpassung aufgrund der Abrechnung für 2020 durchgeführt wurde, ist eine weitere Anpassung nach der gesetzlichen Regelung nicht mehr möglich. Es wäre vielmehr die Abrechnung für das Jahr 2021 abzuwarten.

Alternativ wäre eine einvernehmliche und individuelle Vereinbarung mit dem Mitglied zu treffen.

Darüber hinaus haben wir aber auch Genossenschaften, die in den Nutzungsverträgen ergänzend zur gesetzlichen Formulierung ein einseitiges Anpassungsrecht bei nachgewiesenen erheblichen Kostensteigerungen formuliert haben. Eine solche Regelung ist grundsätzlich zulässig, da eine solche Regelung nicht als zum Nachteil des Mieters einzuordnen ist.

b) Umsetzung der Anpassung

Einige Genossenschaften haben bereits vor Abrechnung der Betriebskosten für 2021 eine Anpassungsmitteilung an ihre Mitglieder versendet. Dabei wurde überwiegend eine einvernehmliche Anpassung vereinbart und den Mietern erläutert, warum es sinnvoll sei, die Vorauszahlungen anzupassen. Andere haben eine einseitige Erklärung mit Anpassung versendet. Die Rückmeldung der Mieter/Mitglieder ist überwiegend positiv.

Der Gdw-Fachausschuss Recht hat sich aufgrund der aktuellen Besonderheit der Lage und der Rechtsprechung zur möglichen Anpassungsfähigkeit im Einzelfall gegen eine Ergänzung der Vertragsmuster entschieden, sondern einen Mustertext für die Anpassung erarbeitet. Da sich dieser auf die Abrechnung für 2021 bezieht, also auf eine einvernehmliche Anpassung nach Abrechnung, möchten wir Ihnen dazu zwei Alternativen anbieten:

1. Einseitige Anpassung, wenn aufgrund der letzten Abrechnung keine Anpassung der Vorauszahlungen erfolgt ist:

Aufgrund der aktuellen Preisentwicklungen bei den Heiz- und Energiepreisen sowie Preisanpassungen bei Dienstleistungsverträgen möchten wir von der Möglichkeit Gebrauch machen, die Vorauszahlungen nunmehr entsprechend angemessen anzupassen, damit für künftige Abrechnungen erhebliche Nachzahlungen vermieden werden.

Die Kostensteigerungen betragen im Jahr 2022 bei den Energiekosten voraussichtlich xx %, bei den ... Kosten voraussichtlich xx %, .. , (so konkret wie möglich aufsplitten).

Daher sind die Vorauszahlungen von xx € auf xx € anzupassen.

Folglich beträgt Ihre Nutzungsgebühr ab 01.xx.2022 wie folgt:

	Nutzungsgebühr alt	Nutzungsgebühr neu
Grundnutzungsgebühr	 €	 €
VZ für BK allgemein	 €	 €
<u>VZ für Heizung/Warmwasser</u>	<u>.... €</u>	<u>.... €</u>
Gesamt	 €	 €
(Textbaustein für SEPA)		

2. einvernehmliche Anpassung, wenn bereits mit der letzten Abrechnung eine Anpassung erfolgt ist:

Aufgrund der aktuellen Preisentwicklungen bei den Heiz- und Energiepreisen sowie Preisanpassungen bei Dienstleistungsverträgen möchten wir Ihnen vorschlagen, die Vorauszahlungen entsprechend angemessen anzupassen, damit für künftige Abrechnungen erhebliche Nachzahlungen vermieden werden.

Die Kostensteigerungen betragen im Jahr 2022 bei den Energiekosten voraussichtlich xx %, bei den ... Kosten voraussichtlich xx %, .. , (so konkret wie möglich aufsplitten).

Daher scheint eine Anhebung der Vorauszahlungen von xx € auf xx € angemessen.

Soweit Sie uns Ihr Einverständnis mitteilen, beträgt Ihre Nutzungsgebühr ab 01.xx.2022 wie folgt:

	Nutzungsgebühr alt	Nutzungsgebühr neu
Grundnutzungsgebühr	 €	 €
VZ für BK allgemein	 €	 €
<u>VZ für Heizung/Warmwasser</u>	<u>.... €</u>	<u>.... €</u>
Gesamt	 €	 €

(eventuell Textbaustein für SEPA)

(eventuell Textbaustein für ein Widerrufsrecht des Mitgliedes)

Mit der vorgeschlagenen Anpassung der Vorauszahlungen sind wir einverstanden.

Ort, Datum

*.....
Unterschrift Mitglied*

Wir bitten um Gegenzeichnung und Rücksendung der beigegeführten Zweitschrift.

Seitens des Gdw wird für diese Anpassung davon ausgegangen, dass dem Mitglied ein Widerrufsrecht zusteht. Es handelt sich unstreitig um einen Verbrauchervertrag. Und wenn dieser ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln geändert wird, kommt § 312 c BGB zur Anwendung, weshalb ein Widerrufsrecht in Betracht käme. Wir sehen hier jedoch das Ausnahmemerkmal bei vielen Genossenschaften gegeben, dass diese Änderung nicht im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt. Daher haben wir uns gegen die generelle Aufnahme der Klausel zur Widerrufsmöglichkeit entschieden.

2. Reaktion auf unterjährige Verbrauchsinformation

Auf Bitte aus den Regionalberatungen möchten wir Ihnen zudem für „Beschwerdeschreiben“ der Mitglieder auf die erfolgte unterjährige Verbrauchsinformation nach § 6a HeizkV einige Textbausteine für eine mögliche Reaktion vorschlagen:

„Uns erreichen die Tage zahlreiche Nachfrage bezüglich der monatlichen Information über Ihren Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser. Gern möchten wir Ihnen erläutern, warum wir verpflichtet sind, Ihnen diese Informationen jeden Monat zu übermitteln.“

Die aktuelle Novelle der Heizkostenverordnung, welche zum 01.12.2021 in Kraft getreten ist, setzt die Verpflichtungen der novellierten EU-Energieeffizienzrichtlinie von 2018 um. In § 6a Abs. 1 Heizkostenverordnung heißt es nun:

„Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen: [...] ab dem 01.01.2022 monatlich.“

In Ihrem Gebäude haben wir fernablesbare Ausstattungen bereits verbaut, so dass uns diese gesetzliche Verpflichtung trifft.

Diese Informationspflicht gilt für alle 12 Monate des Jahres und ist nicht auf die Heizperiode begrenzt. Ziel ist der bewusstere Umgang mit Heizenergie. Die monatlichen Informationen sollen helfen, den eigenen Verbrauch einordnen zu können, um mögliche Einsparpotenziale zu erschließen und damit die eigenen Heizkosten zu senken. Gleichzeitig leisten Sie damit einen Beitrag für die Umwelt.

Dass mit dieser Information aufgrund des damit verbundenen Aufwandes weitere Kosten verbunden sind, ist denknotwendig. Diese reduzieren sich merklich, wenn Sie uns einen digitalen Übermittlungsweg zur Verfügung stellen.

Ungeachtet dessen sieht bereits Art. 11a Abs. 2 EED 2018 vor, dass „Kosten, die durch die Übertragung dieser Aufgabe auf einen Dritten – etwa einen Dienstleister oder den örtlichen Energieversorger - entstehen, (...) auf die Endnutzer umgelegt werden [können], (...).“

Daher hat der Gesetzgeber diese Kosten in § 7 Abs. 2 HeizkV auch bei den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage (...) neben den Kosten der u.a. verbrauchten Brennstoffe, Überwachung und Pflege aufgeführt („Kosten der Aufteilung und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a“

Aufgrund dieser neuen gesetzlich normierten Verpflichtung zur Übersendung der monatlichen Verbrauchsinformationen können wir auch nicht davon absehen, wenn Sie uns darum bitten. Eine Vereinbarung diesbezüglich wäre nach der allgemeinen Auffassung zur Wahrung der Verbraucherrechte unwirksam.

Wir bitten daher um Verständnis.“

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.