

# Kosten für Energie steigen stark

Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger, steigende Energiekosten und Änderungen der Heizkostenverordnung (HKVO)



Foto: imago images/Christian Ohde

Durch die neue Heizkostenverordnung kommen weitere Kosten auf die Mieter zu

Die Energiekostenentwicklung befindet sich laut Deutschem Mieterbund auf Rekordniveau. „Mieter in Deutschland leiden unter den höchsten Strompreisen in Europa, den aktuellen Preissprüngen auf dem Öl- und Gasmarkt und der vollen CO<sub>2</sub>-Preis-Umlage für Heizung und Warmwasser. Der nun beschlossene Heizkostenzuschuss im Wohngeld dürfte der Höhe nach unzureichend sein und entlastet auch nur einen Teil der betroffenen Mieter“, warnt DMB-Bundespräsident Lukas Siebenkotten. Nachzahlungen für zukünftige Betriebskostenabrechnungen sind schon vorprogrammiert.

Um über den laufenden Verbrauch besser informiert zu sein, hat die Heizkostenverordnung (HKVO) zum 24. November 2021 zahlreiche Änderungen erfahren. Sie verpflichtet nun den Vermieter zu weitergehenden Auskünften an seine Mieter.

Möglicherweise hat sich Ihr Vermieter bereits bei Ihnen gemeldet. Welche Pflichten den Vermieter treffen und welche Konsequenzen sich für den Mieter daraus ergeben, wollen wir im Folgenden erläutern.

Hintergrund für die Änderungen sind umgesetzte Vorgaben der Europäischen Union. Dem Mieter bzw. der Mieterin sollen monatlich Informationen zur Verfügung stehen zum eigenen Verbrauch beziehungsweise zu den eigenen Kosten. Ein entsprechend informierter Mieter soll im besten Fall dann seinen Verbrauch besser steuern – sprich reduzieren können.

Ab dem 1. Januar 2022 müssen dem Mieter monatlich entweder Informationen darüber übermittelt werden, welche Kosten sein Verbrauch an Heizenergie und Warmwasser ausgelöst hat oder welcher Verbrauch an Heizenergie und Warmwasser in der angemieteten

Wohnung erfolgt ist. Voraussetzung dafür ist es, dass bereits fernablesbare Erfassungsgeräte in der betreffenden Wohnung installiert sind.

Die Informationen müssen dem Mieter in Papierform, auf elektronischem Wege, über ein Webportal beziehungsweise eine Smartphone-App mitgeteilt werden. Eine Übermittlung auf dem elektronischen Weg setzt jedoch voraus, dass der Mieter damit ausdrücklich einverstanden ist. Für den Mieter besteht keine Pflicht, einer elektronischen Übermittlung zuzustimmen!

Die anfallenden Kosten für die Informationen kann der Vermieter anschließend im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen – einschließlich eventuell angefallener Portokosten.

Unterlässt der Vermieter die

monatliche Information über Kosten oder Verbrauch, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht in Höhe von drei Prozent an den betroffenen Kosten in der späteren Betriebskostenabrechnung zu.

Ob sich die erhoffte Reduzierung des bundesweiten Energieverbrauchs damit erreichen lässt, darf bezweifelt werden. Zu befürchten ist vielmehr, dass die verpflichtenden Informationen zu höheren Abrechnungskosten für die Mieter und zu höherem Verwaltungsaufwand für die Vermieter führen.

Sofern der Vermieter es anbietet, kann der Mieter zumindest geringfügig auf die zusätzlich entstehenden Abrechnungskosten Einfluss nehmen, indem eine entsprechend kostengünstige Zustellungsart gewählt wird. ■

## Kooperatives Baulandmodell

Nein zur Absenkung der Sozialwohnungsquote – Mieterverein Dresden unterstützt offenen Brief an den Dresdner Stadtrat

Im vergangenen Jahr beschaffte sich der Dresdner Stadtrat mit der Aktualisierung des Wohnkonzeptes und der Richtlinie „Kooperatives Baulandmodell Dresden“ (V0662/20 im Stadtrat).

Bei einem Baulandmodell handelt es sich um die konkrete Ausgestaltung der kommunalen Baulandstrategie. Dabei wird die Baulandbereitstellung für private Investoren verknüpft mit städtebau-

lichstrategischen Zielen, die vertraglich mit dem Investor vereinbart werden. Das „Kooperative Baulandmodell Dresden“ ist der kommunale Rahmenplan für die Verträge mit Bauinvestoren. Viele deutsche Städte haben ein eigenes Baulandmodell geschaffen, bei denen die Kommune von den erwarteten Bodenwertsteigerungen der Immobilien mit profitiert. Typische Elemente des Bauland-

modells sind:

- die Übernahme von Mietpreis und Belegungsbindungen für einen Anteil der Wohngrundfläche eines Projektes (umgangssprachlich „Sozialbauquote“),
- die Übernahme der Erschließungskosten,
- die Übernahme der Planungskosten, inklusive der erforderlichen Untersuchungen und Gutachten,
- die Übernahme der Kosten für Ausgleich und Ersatz der Grün- und Freiflächen und
- die Übernahme der Kosten der sozialen Infrastruktur (Kitas, Grundschulen, Spielplätze) durch die Investoren.

2019 wurde im Stadtrat mit einem rot-rot-grünen Votum eine Sozialbauquote von 30 Prozent beschlossen. Jetzt, Anfang 2022, sehen die Mehrheitsverhältnisse anders aus, eine klare Majorität gibt es in der Ratsversammlung nicht. Im Oktober 2020 kam von der Fraktion der Freien Wähler ein Antrag, die Sozialbauquote auf 15 Prozent zu senken. Als Kompromiss wurde nun, kurz vor der Oberbürgermeisterwahl im Sommer 2022, ein fraktionsübergreifender Ersetzungsantrag ausgearbeitet. Nicht mehr 30 Prozent wie bisher, sondern lediglich 15 Prozent der geplanten Geschossfläche soll für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen geplant werden. Bei Bauprojekten mit mehr als 12.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche – das entspricht z.B. 150 Wohnungen à 80 m<sup>2</sup> – soll die Sozialbauquote dann bei 30 Prozent liegen, allerdings auch nur für den Flächenanteil, der über 12.000 m<sup>2</sup> liegt. Die Quote gilt für Bauprojekte

ab 2.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (z.B. 30 Wohnungen à 80 m<sup>2</sup>). Zum Vergleich die Sozialbauquoten laut Baulandmodell in anderen Städten Deutschlands:

- München: 30 Prozent plus zehn Prozent mietpreisgedämpft (ab 20 Wohneinheiten)
- Stuttgart: 30 Prozent (ab 450 m<sup>2</sup> Geschossfläche)
- Münster: 30 Prozent
- Berlin: 30 Prozent
- Hamburg: 30 Prozent
- Köln: 30 Prozent (ab 1.800 Quadratmeter Wohnfläche)
- Düsseldorf: 20 Prozent
- Freiburg i. Br.: 50 Prozent

Mehr als 75 Prozent der Dresdner Bevölkerung lebt in Wohnungen zur Miete. Die Sozialbindung läuft für viele sozialgebundene Wohnungen, die bei der Vonovia liegen, 2025 aus. Es gibt immer weniger günstige Wohnungen auf dem Markt. Mit der geplanten drastischen Absenkung der Sozialbauquote werden die Mieterinteressen der Dresdner enorm geschwächt. Es braucht in Dresden nicht einfach mehr Wohnungen, sondern mehr bezahlbare Wohnungen. Den sogenannten Ersetzungsantrag Kooperatives Baulandmodell, der die bisher gültige Quote von 30 Prozent bei neuen Bauvorhaben absenken will, lehnt der Mieterverein Dresden deshalb im Interesse aller Mieter ab. Er schließt sich damit dem Protest des Bündnisses „Mietenwahnsinn stoppen!“ und des DGB Sachsen an, die das Vorhaben ebenfalls ablehnen. Eine Sozialbauquote darf kein Spielball für wechselnde Mehrheitsverhältnisse im Stadtrat sein. „Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Fra-

ge unserer Zeit. Bereits jetzt fehlen in Dresden über 40.000 bezahlbare Wohnungen. Neue Wohnungen, die ohne Förderung und Mietpreisbindung entstehen, kosten mindestens 10 Euro kalt pro Quadratmeter. Da kommen gerade bei größeren Wohnungen für Familien Preise zustande, die das Haushaltsbudget stark strapazieren oder überfordern. Selbst geförderter Wohnraum ist für unter 7 Euro nicht zu haben. Es ist damit klar, dass es in Dresden eine Politik für Mieter\*innen und bezahlbaren Wohnraum braucht. Die Fraktionen im Stadtrat und auch der Oberbürgermeister müssen sich schon fragen lassen, für wen und für welche Interessen sie Politik in Dresden gestalten wollen“, meint André Schnabel, DGB-Regiongeschäftsführer. Jan Bröchler, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins erklärt zum Ersetzungsantrag: „Es ist vollkommen unverständlich, dass im Dresdner Stadtrat solche Angst herrscht, bei einer Sozialbauquote von 30 Prozent keine Investoren mehr zu finden. Ein Blick auf andere Städte in Deutschland zeigt, dass die Sozialbauquoten viel höher als 15 Prozent liegen, z.B. in München, Stuttgart, Münster, Berlin, Hamburg und Köln bei 30, in Düsseldorf bei 20 und in Freiburg i. Br. sogar bei 50 Prozent. Die ‚Bagatellgrenzen‘ der Geschossfläche sind außerdem deutlich niedriger als beim Dresdner ‚Kompromiss‘. In Stuttgart zum Beispiel herrschte bei der Einführung des Modells im Jahre 2011 Skepsis, ob sich überhaupt noch Investoren finden würden. Diese Sorge war unbegründet, und dass,

obwohl in Stuttgart sogar noch Kosten der Planung und Erschließung und der sozialen Infrastruktur auf die Investoren umgelegt werden“, so Bröchler.

„Die Stadt Dresden hat selbst kaum Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. In naher Zukunft 2025 laufen die Vereinbarungen mit der Vonovia aus, die derzeit den Großteil dieser Wohnungen stellt. Vor diesem Hintergrund die Sozialbauquote zu senken ist vollkommen unverständlich“, sagt Stefan Kalkowski, Sprecher vom Dresdner Aktionsbündnis „Mietenwahnsinn stoppen!“. „Die Bundesregierung hat im neuen Koalitionsvertrag die Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit angekündigt. Die Stadt Dresden sollte diese Chance nutzen und die derzeit geltende Regelung dahin gehend ändern, dass zukünftig 30 Prozent der Baulandfläche an gemeinnützige Träger veräußert werden sollen.“



Foto: MVD

Jan Bröchler, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins Dresden

#### Weitere Informationen

Offener Brief: <https://dresden.mietenwahnsinn-stoppen.de/nein-zur-senkung-der-sozialbauquote/> ■

# Der lange Kampf gegen Vonovia-Betriebskostenabrechnungen

Mitglieder des Mietervereins vor dem BGH – eine Bilanz



Foto: imago images/Ralph Peters

Der BGH in Karlsruhe hat in zwei Fällen über Abrechnungen von Vonovia entschieden

Am 27. Oktober 2021 verkündete das höchste deutsche Zivilgericht, der Bundesgerichtshof (BGH), die Urteile Akz. VIII ZR 102/21 und Akz. VIII ZR 114/21. Beide Prozesse betrafen Mitglieder unseres Mietervereins gegen den Wohnungskonzern Vonovia. In beiden Fällen ging es um Betriebskostenabrechnungen der Vonovia aus den Jahren 2016/2017. Mit Unterstützung des Mietervereins Dresden hatten die Mitglieder gegen verschiedene Positionen wie Hauswart, Gartenpflege, Winterdienst und Hausreinigung Widerspruch eingelegt. Der Vermieter hatte für die erbrachten Leistungen Rechnungen seiner Schwesterunternehmen, der Vonovia Immobilienservice GmbH und der Vonovia Wohnum-

feld Service GmbH vorgelegt. Die Rechtsberater des Mietervereins beanstandeten die Rechnungen insbesondere auch deshalb, weil die Dienstleistungen vielfach von Subunternehmen ausgeführt wurden.

Der Mieterverein legte im Namen der Mitglieder Widerspruch ein und forderte weiterführende Belegeinsicht, das heißt, er forderte nicht nur die Rechnungen der in der Vonovia-Konzernstruktur verflochtenen Unternehmen, sondern auch die Dienstleistungs- und Serviceverträge des Vermieters und die Leistungsnachweise zu sehen.

Wie ausführlich in der Lokalpresse berichtet wurde, fiel die Entscheidung des Bundesgerichtshofes zweischneidig aus: Im Falle der Kostenposi-

tion Hauswart urteilte der BGH zugunsten der Dresdner Mieter (BGH; VIII ZR 114/21). Er monierte, dass der vorgelegte Servicevertrag mit der Vonovia Immobilienservice GmbH nicht ausreichend sei. Er enthielt zwar ein detailliertes Leistungsverzeichnis, die genauen Kosten der Leistungen und der Umlageschlüssel waren aber für den Mieter im Vertragswerk nicht schlüssig erkennbar.

Damit sind trotz vorgelegter Rechnungen und Tätigkeitsnachweise die umgelegten Kosten für den Mieter nicht nachvollziehbar. Das Gericht bestätigte deshalb das bestehende Einsichtsrecht der Mieter in die Rechnungen der die Hausmeisterdienste erbringenden Subunternehmer.

Werden Kosten durch die Vonovia jetzt nicht noch mittels Rechnungen der Subunternehmer belegt, sind die Mieter nicht verpflichtet, die Umlage von durchschnittlich 110 Euro pro Haushalt zu bezahlen und können dann eine Erstattung bereits geleisteter Beiträge von der Vonovia fordern. Da Ansprüche aus der Betriebskostenabrechnung 2016/2017 am 31. Dezember 2021 verjährten, mussten diese bis dahin gerichtlich per Mahnbescheid bzw. Klage geltend gemacht werden. Im April und Mai 2021 wiesen wir unsere Vereinsmitglieder, die bei der Vonovia Einsprüche gegen die Abrechnungen 2016/2017 eingelegt hatten, nochmals in Beratungen auf die Verjährungsfrist hin. 116 rechtenschutzversicherte Mitglieder des Mietervereins entschieden sich bis Mitte Dezember 2021 für den Klageweg.

Werden Kosten durch die Vonovia nicht mittels Rechnungen der Subunternehmer belegt, sind die Mieter nicht verpflichtet, die Umlage der Hausmeisterkosten zu bezahlen und können dann eine Erstattung bereits geleisteter Beiträge von der Vonovia fordern. Rechtsberater Florian Bau, der viele Vonovia-Mieter betreut, freut sich über dieses Urteil: „Es zeigt, dass unter konsequenter Ausschöpfung des Rechtsweges auch gegen einen Großvermieter Chancen bestehen“. Aus Erfahrung weiß er, dass Mitglieder oft zögern, ihre Rechte vor Gericht durchzusetzen. „Das kann für einen Nichtjuristen ein mühsamer Weg sein. Soweit sich

ein Widerspruch gegen eine Betriebskostenabrechnung nicht außergerichtlich klären lässt, ist es die einzige rechtssichere Möglichkeit eines Mieters, seine Rechte auch durchzusetzen“, betont Bau. Abschließend möchten wir, der Mieterverein Dresden, unser Unverständnis zum Verhalten der Vonovia zum Ausdruck bringen. „Durch Vorlage der geforderten Unterlagen hätte längst Klarheit geschaffen werden können. Trotz des Urteils liegen die Dokumente selbst jetzt, bis zum heutigen Tag, nicht vor“, beklagt Rechtsberater Bau. Im zweiten Revisionsfall, der die Verträge mit der Vonovia Wohnumfeld Service GmbH betraf, die Positionen wie Gartenpflege, Winterdienst, Hausreinigung und private Straßenreinigung abrechnete, urteilte das Gericht nicht im Sinne der Mieter (BGH; VIII ZR 102/21).

Der Rechtsauffassung des Mietervereins Dresden und der Dresdner Gerichte, dass lediglich tatsächlich angefallene Kosten als Betriebskosten umlagefähig sind und nicht durch separate Servicegesellschaften Gewinne generiert werden dürfen, erteilte der Bundesgerichtshof eine Absage.

Aus diesem Grund muss die Vonovia auch nicht grundsätzlich Einsicht in Vertragsunterlagen und Rechnungen von Subunternehmern, die die Hausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst oder private Straßenreinigung übernehmen, gewähren.

Das ist insbesondere immer dann der Fall, wenn Geschäftsbesorgungsverträge vorgelegt werden, aus denen sich genau ergibt, in welcher Höhe Kosten für Dienstleistungen entstehen und wie diese auf die Mieter aufgeschlüsselt werden. Das Ge-

richt argumentierte, dass bereits mit diesen Angaben eine Prüfbarkeit der Abrechnungen und Kosten für die Mieter gegeben ist. In der Begründung des Urteils wird ausgeführt, dass die für Vermieter bestehende Grenze der Wirtschaftlichkeit der Betriebskosten auch mit diesen Angaben bereits von den Mietern ausreichend geprüft werden kann.

Dennoch stellt sich für Mieter großer Wohnungsunternehmen mit umfangreichem Portfolio die nun geklärte Rechtslage als unbefriedigend und nachteilig dar. Sie haben kaum eine Chance auf Darlegungs- und Nachweismöglichkeiten, da entsprechende Hintergrundinformationen zum Wohnungsbestand der Unternehmen selten öffentlich zugänglich sind.

Jan Bröchler, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins

Dresden, fordert deshalb: „Die Politik muss nunmehr eine grundlegende Reform des Betriebskostenrechts anstreben. Insbesondere hinsichtlich der Pflicht, dass Mieter nachweisen müssen, dass Vermieter unwirtschaftlich arbeiten, muss eine Umkehr der Beweislast für Verletzungen des Wirtschaftlichkeitsgebotes der Betriebskosten gesetzlich verankert werden.“ ■



Rechtsberater Florian Bau

Foto: MVD

MIETERVEREIN DRESDEN e. V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden, Telefon: 0351/686 64 50. Verantwortlich für den Inhalt der Seite(n): Jan Bröchler, Dresden

## Der Weg vom Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung zur Revisionsklage vor dem BGH

Aus dem positiven Urteil (ZR 114/21) des BGH folgen nicht zwangsläufig Rückzahlungsansprüche für alle Mieter der Vonovia. Dieses Urteil betrifft ein konkretes Mietverhältnis und trifft darüber hinaus für weitere Klageverfahren grundsätzliche Klarstellungen.

An erster Stelle muss zunächst auf außergerichtlichem Weg fristgerecht Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung eingelegt worden sein. Der Mieter hat nach Erhalt der Abrechnung zwölf Monate Zeit, um konkret die Abrechnung anzugreifen. Ein allgemeiner Widerspruch, der selbst keine Fehler an der Betriebskostenabrechnung benennt, ist nicht ausreichend. Damit ein Widerspruch konkret Fehler benennen kann, muss häufig zunächst Belegeinsicht vom Mieter eingefordert werden.

Dabei sind wir unseren Mitgliedern behilflich, indem die Rechtsberater den Schriftverkehr mit dem Vermieter übernehmen.

Sollte die Belegeinsicht nicht oder nicht ausreichend gewährt werden, stehen dem Mieter verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Außergerichtlich kann auf den Vermieter Druck ausgeübt werden, indem Zurückbehaltungsrechte beispielsweise an der Nachzahlungsumme wahrgenommen werden. Führt auch das nicht zur geschuldeten Gewährung von Belegeinsicht, bleibt an letzter Stelle nur die Klage vor dem zuständigen Amtsgericht.

Entscheiden sich Vereinsmitglieder, ihren Anspruch auf Belegeinsicht gerichtlich durchzusetzen, stellen die Rechtsberater des Mietervereins die De-

ckungsanfrage bei der Rechtsschutzversicherung und begründen diese. Eine Rechtsschutzversicherung für Mietrechtsangelegenheiten ist für Vollmitglieder im Mitgliedsbeitrag enthalten. Mit der Deckungszusage für die Prozesskosten können sich Mitglieder einen Anwalt suchen, der die Klage für sie einreicht. Auf Wunsch unterstützen wir auch diesen Schritt mit Informationen und Tipps.

Ein Urteil des Amtsgerichts muss das Verfahren aber nicht endgültig abschließen. Es gibt noch die Möglichkeit der Berufung und schließlich der Revision. In der Folge kam es im vorliegenden Fall dazu, dass erst nach reichlich drei Jahren – Ende 2021 – ein abschließendes Urteil zur Betriebskostenabrechnung 2016/2017 gefällt wurde. ■