



VDIV NRW **AKTUELL** HANDLUNGSEMPFEHLUNG

ZUR ANPASSUNG VON BK-VORAUSZAHLUNGEN
UND RAUMTEMPERATUREN AUSGELÖST DURCH
DIE ENERGIEKRISE

Quelle: VDIV Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.



INFORMATIONEN UND WISSENSWERTES FÜR IMMOBILIENVERWALTER ZUR BK-VORAUSZAHLUNGEN UND RAUMTEMPERATUREN AUSGELÖST DURCH DIE ENERGIEKRISE

Die massiven Kostensteigerungen der Energiepreise insgesamt sowie die weiterhin bestehende Gefährdung der Sicherheit der Gasversorgung gerade in den bevorstehenden Wintermonaten führt zu erheblichen gesellschaftlichen Herausforderungen und erfordert im Wohn-/Gewerbebereich ein gemeinsames Handeln von Eigentümern, Vermietern und Mietern.

Klar scheint, dass mindestens bis ins Jahr 2024 hinein Energie eingespart werden muss. Nach der erheblichen Reduzierung der Liefermengen für Gas aus Russland hat die Bundesregierung bekanntlich bereits die 2. von 3 Stufen - die sog. „Alarmstufe“ - im Rahmen des Notfallplans für die Gasversorgung am 23.06.2022 ausgerufen.

Die massiven Kostensteigerungen sind bereits jetzt empfindlich zu spüren. Laut Bundesregierung lässt sich aufgrund der weiterhin unsicheren und volatilen Lage auf den Energiemärkten eine Entwicklung der Endverbraucherpreise nicht abbilden.

In der Folge werden auch die Immobilienverwaltungen im Miet- und WEG-Bereich zunehmend mit Fragen zum Umgang mit den massiven Kostensteigerungen sowie zu den wechselseitigen Ansprüchen im Hinblick auf das Heizen und die Versorgung mit Warmwasser konfrontiert und müssen im Sinne ihrer Kunden, alle Handlungsoptionen ausloten und Vorschläge zu erforderlichen Anpassungen und Veränderungen unterbreiten.

Der Gesetzgeber hat bereits in vielerlei Hinsicht rechtliche Grundlagen angepasst. Von weiteren staatlichen Maßnahmen muss derzeit ausgegangen werden.

I. ÜBERBLICK ÜBER DIE BISHERIGEN GESETZLICHEN ÄNDERUNGEN IM RAHMEN DER „MASSNAHMENPAKETE“ DER BUNDESREGIERUNG

1. Zweite Novelle des Energiesicherungsgesetzes (EnSiG) mit Verordnungsentwurf für eine (Ersatz-)Gasbeschaffungsumlage

Die zweite Novelle des Energiesicherungsgesetzes, welche am 12.07.2022 in Kraft getreten ist, enthält Klarstellungen zum Preisanpassungsrecht.

So wurde das bestehende Preisanpassungsrecht des § 24 EnSiG präzisiert und konkretisiert. Es wird in § 24 EnSiG nunmehr klarer hervorgehoben, dass Voraussetzung für Preisanpassungsrechte die Feststellung einer erheblichen Reduzierung der Gesamtgasimportmengen nach Deutschland durch die Bundesnetzagentur ist und es keine automatische Aktivierung der gesetzlichen Preisanpassungsrechte bei der Ausrufung der Alarm- oder Notfallstufe gemäß dem Notfallplan Gas gibt.

Zudem wird ein neues, alternatives Instrument eingeführt (**saldiertes Preisanpassungsrecht des § 26 EnSiG**). Die Regierung argumentiert damit, dass ohne eine solche Umlage die Gasversorgungsunternehmen in der gesamten Lieferkette gefährdet wären.

- **WICHTIG:** Nach Inkrafttreten der entsprechenden Rechtsverordnung dürfen u.a. die Preisanpassungsrechte des § 24 Absatz 1 Satz 3 EnSiG nicht mehr angewendet werden. Dabei handelt es sich um eine Vorkehrung, bei welcher die Mehrkosten einer Ersatzbeschaffung von Gas gleichmäßig auf alle Gaskunden verteilt werden können.
- Der dazugehörige Verordnung wurde am 4. August 2022 von der Bundesregierung beschlossen. Diese heißt: **Verordnung nach § 26 des Energiesicherungsgesetzes über einen finanziellen Ausgleich durch eine saldierte Preisanpassung (GaspreisanpassV).**
- Die Umlage soll ab 1. Oktober 2022 bei allen Gasverbrauchern erhoben werden und endet am 1. April 2024. Die Abrechnung erfolgt grundsätzlich bis zum 30. September 2024. Die Umlage wird monatlich abgerechnet und kann alle drei Monate angepasst werden. Die Höhe der Umlage wird aktuell ermittelt und Mitte August 2022 auf der Homepage von Trading Hub Europe veröffentlicht.
- Es ist insofern damit zu rechnen, dass die Kosten, ähnlich wie bei der EEG-Umlage, auf die Letztverbraucherinnen und Letztverbraucher abgewälzt werden. Die Höhe der jeweiligen Kostenbeteiligung hängt dabei wesentlich von Umfang und Preis des als Ersatz zu beschaffenden Gases ab. Es wird von einer Umlage von 1,5 bis 5 Cent/kWh ausgegangen.
- Die Bundesregierung will jedoch weitere Maßnahmen, die an anderen Stellen zu Kostenentlastung führen können, prüfen.

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/gaspreisanpassung-um-lage-2068832>

2. Entwurf einer Änderungsverordnung der AVBFernwärmeV

Anknüpfend an die geplanten Änderungen im Energiesicherungsgesetz inkl. Gasbeschaffungsverordnung hat das Wirtschaftsministerium den Entwurf einer Änderungsverordnung zur AVB-FernwärmeV vorgelegt, der u.a. eine zeitlich erleichterte Preisweitergabeklausel (siehe § 24 AV-BFernwärmeV-E) vorsieht.

- Diese enthält eine Regelung zur zeitlich erleichterten Preisweitergabe von Fernwärmeversorgungsunternehmen an ihre Kunden im Falle von verminderten Gasimporten. Es handelt sich dabei um eine Folgeregelung zu § 24 EnSiG für die nachgeordnete Marktebene Fernwärme.
- Fernwärmeversorgungsunternehmen, die ihre Wärme aus Gas erzeugen, haben danach zeitlich befristet das Recht, die ihnen von ihren Gaslieferanten im Falle eines Gasnotstandes weitergegebenen Preiserhöhungen an ihre Kunden weiterzugeben. Der Zeitpunkt der Weiterreichung der Preiserhöhung dürfte dann abweichend von den vertraglich vereinbarten Zeitpunkten gewählt werden. Im Gegenzug erhielten die Kunden ein Sonderkündigungsrecht.

https://www.gesetze-im-internet.de/avbfernw_rmev/AVBFernw%C3%A4rmeV.pdf

3. Verschiedene „Entlastungspakete“

- Um die massiven Preissteigerungen für den Letztverbraucher abzufedern, hat die Bundesregierung bisher auch zwei „Entlastungspakete“ beschlossen. So ist u.a. am 1.7.2022 die EEG-Umlage zur Förderung von Ökostrom weggefallen. Einkommenssteuerpflichtige Erwerbstätige erhalten zudem einmalig 300 Euro/brutto und für finanzschwache Haushalte gibt es einen Heizkostenzuschuss. Schließlich sind noch Zuschläge für Familien mit Kindern und höhere Freibeträge bei der Steuererklärung vorgesehen.
- Zusätzlich wurde bereits ein Kündigungsschutz für Mieter laut einem Eckpunktepapier der SPD-Fraktion angekündigt. Danach soll eine Kündigung des Mietverhältnisses bei Wohnungen vorerst nicht mehr möglich sein, wenn Mieter ihre Vorauszahlungen für die Betriebskosten nicht leisten können. Gelten soll dies auch für Nachzahlungen - für sechs Monate ab der Abrechnung. In Kraft treten soll solch eine Regelung bereits für die Abrechnungsperioden 2021 und 2022. Aber auch Vermieter, die zunächst auf möglichen Kosten sitzenbleiben würden, soll bei Vorliegen der entsprechenden Umstände (Härtefälle) zur Überbrückung ein zinsloses Darlehen gewährt werden.

II. HANDLUNGSBEDARF AUFGRUND DER WEITERGABE DER PREISSTEIGERUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUR ENERGIEEINSPARUNG

Vor dem Hintergrund dieser Gesetzesänderungen, die den Energie- bzw. Gaslieferanten den entsprechenden Gestaltungsspielraum für Preisanpassungen verschafft, besteht Handlungsbedarf im Hinblick auf Vertragsanpassungen und technische Möglichkeiten.

1. Unterjährige Anhebung der Hausgeldzahlungen sowie der Betriebskostenvorauszahlungen

- Soweit das Preisniveau längerfristig derart hoch bleibt, sollten die monatlichen Hausgeldzahlungen in Eigentümergemeinschaften als auch die verlangten Vorauszahlungen für Betriebskosten in den Mietverhältnissen angehoben werden, um einer erheblichen Nachzahlung bei der nächsten Jahresabrechnung bzw. Betriebskostenabrechnung entgegenzuwirken. Zudem können damit die gesetzlich normierten Preiserhöhungen der Energielieferanten bedient werden.
- Eine unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen für Betriebskosten bei Mietverhältnissen kann dabei durch Preissteigerungen begründet werden, denn die Anpassung der Vorauszahlung soll den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten möglichst nahekommen (vgl. BGH, Urt. v. 28. September 2011 - VIII ZR 294/10.).

Nach bisher herrschender Meinung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen lediglich einmal im Rahmen der Abrechnungsperiode zulässig. Zeigt sich nämlich aufgrund konkreter Umstände, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund der aktuellen Kostensteigerung sinnvoll ist, sollte eine erneute Anpassung im Sinne beider Parteien (auch durch einseitige Erklärung des Vermieters) möglich sein, so auch BeckOK MietR/Pfeifer BGB § 560 Rn. 146 ff. → Hier bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung, an der derzeit gearbeitet wird.

- Unabhängig davon ist in jedem Fall zum jetzigen Zeitpunkt eine **beiderseitige schriftliche Vereinbarung** zwischen Vermieter und Mieter für eine Erhöhung der Vorauszahlungen umsetzbar. Gerade bei Gewerberaummietverträgen ist dabei das Schriftformerfordernis zu beachten.

PRAXIS:

- **Verwaltungsunternehmen sollten ihren Kunden dringend vorschlagen, im Rahmen einer anstehenden oder außerordentlichen Eigentümerversammlung über eine sofortige Anhebung der Hausgeldzahlungen abzustimmen.**
- **Auch in laufenden Mietverhältnissen wäre in jedem Falle eine einvernehmliche Vereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien über die Anhebung der Vorauszahlungen möglich, auch wenn das Gesetz derzeit in § 560 Abs. 4 BGB eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen nach erfolgter Abrechnung vorsieht. Es gibt jedenfalls aufgrund der aktuellen Notlage sowie der geplanten Gasbeschaffungsumlage gute Gründe, die eine - wenn nötig mehrfache - unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen rechtfertigen.**

2. Beheizung von Wohn- und Gewerbeflächen

Bekanntlich haben zur Verringerung des Verbrauchs bereits mehrere Vermieter und Wohnungsunternehmen angekündigt, die Heizungstemperatur in der Nacht im Rahmen des rechtlich Möglichen abzusenken. Wie ist dabei vorzugehen?

a) Geschuldete Temperaturen

Eine gesetzliche Normierung von Raumtemperaturen in Mietwohnungen und vermieteten Häusern gibt es ebenso wenig wie für Eigentumswohnungen. Vielmehr haben sich diese anhand eines zeitgemäßen Wohnstandards herausgebildet.

- Allgemein wird davon ausgegangen, dass folgende Temperaturen einzuhalten sind:
 - Wohn- und Büroräume - auch Bad und Toilette - in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 20 bis 22 °C Zimmertemperatur,
 - sonstige Nebenräume in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 18 °C,
 - in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr in allen Wohnräumen mindestens 18 °C.
- Unterschreitet der Vermieter durch Anpassung der Leistung der vorhandenen Zentralheizung vorgenannte Mindesttemperaturen, ist bei derzeitiger Rechtslage davon auszugehen, dass dem Mieter Mietminderungsansprüche zustehen. Damit ist der Vermieter also gehindert, die Heizungen kälter zu drehen.

b) Temperaturabsenkungen in der Nacht und Warmwasserversorgung

- In den Nachtstunden, ohne diese konkret zu definieren, kann unter bestimmten Voraussetzungen die Durchschnittstemperatur laut Rechtsprechung abgesenkt werden, wobei Mindesttemperaturen von 16 bis 17 Grad noch erreicht werden müssen. So hat u.a. das AG Bonn mit Urteil vom 26.01.2021, Az. 206 C 18/19 entschieden, dass „zur Nachtzeit (etwa zwischen 24 Uhr und 6 Uhr) diese Temperatur auf etwa 16-17 Grad abgesenkt werden kann“.
- Es muss allerdings gewährleistet sein, dass die Tagestemperatur innerhalb einer angemessenen Zeit (ca. 30 bis 60 Minuten) wieder erreicht wird (AG Hamburg WuM 1996, 469). Wird die Behaglichkeitstemperatur am Tag über längere Zeit nicht erreicht, so liegt ein Mangel vor (OLG Frankfurt, WuMn 1972, 42; Blank/Börstinghaus, BGB § 536 Rz. 65).
- Allerdings sollten vereinzelte Amtsgerichtsurteile und Literaturmeinungen, die unter bestimmten Voraussetzungen eine nächtliche Absenkung unter 18 Grad für möglich erachten, nicht verallgemeinert werden. Gesundheitsschutz und die Vermeidung von Risiken für Bauschäden haben oberste Priorität. Diese sind sehr einzelfallabhängig und daher nicht einer Verallgemeinerung zugänglich.
- Solange der Gesetzgeber im Rahmen einer Notfallgesetzgebung zur Versorgungssicherheit nicht klarstellt, dass ein Unterschreiten der Raum- und Brauchwassertemperatur unter den

besonderen Umständen nicht zu einer Mietminderung führt, könnten Wohnungseigentümergemeinschaften bei etwaigen Beschlussfassungen zum Absenken der Heizungsleistung etwaigen Entschädigungsansprüchen vermietender Wohnungseigentümer ausgesetzt sein.

- Auch bei gewerblichen Flächen sind Mindestanforderungen an die Beheizung definiert, deren Verletzung Minderungsansprüche ohne weiteres begründen könnten. Am Arbeitsplatz müssen mindestens 20 Grad erreicht werden, soweit leichte Arbeit im Sitzen verrichtet wird, bei mittelschweren Arbeiten im Gehen oder Stehen immerhin noch 17 Grad. Lediglich bei schweren Arbeiten sind 12 Grad noch ausreichend.
- Schließlich müssen technische Aspekte der jeweiligen Heizungsanlage berücksichtigt werden: Die Warmwassertemperatur in Wohnungen muss 40 Grad C ohne zeitlichen Vorlauf erreichen (LG Berlin NZM 2002, 143). Der Vermieter darf die Temperatur des Warmwassers in den Nachtstunden nicht absenken, vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 536 Rn. 260. Die Warmwassertemperatur muss bei sog. Großanlagen, die der Trinkwasserverordnung unterliegen, aus Gründen des Legionellenschutzes bei 60 °C liegen. Anlagen die darüber liegen, sollten dringend optimiert bzw. entsprechend ertüchtigt werden.

PRAXIS:

- **Unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage kann Wohnungseigentümergeinschaften nicht zu einer Beschlussfassung geraten werden, die die Heizleistung im Hinblick auf die Beheizung von Wohnungen in einer Art und Weise herabsetzt, dass die Mindesttemperaturen laut Rechtsprechung nicht mehr erreicht werden können.**
- **Ob der Gesetzgeber für den Fall, dass bei Mangelversorgung mit fossilen Brennstoffen die Mindesttemperaturen in Innenräumen nicht mehr erreicht werden können, eine gesetzliche Regelung schaffen wird, die Mietminderungen im Falle einer Unterschreitung vorgenannter Werte ausschließt, bleibt abzuwarten.**
- **Es ist in jedem Fall sinnvoll, die Heizungsanlage des Gebäudes bestmöglich einzustellen, wofür im Zweifel ein außerplanmäßiger Wartungstermin zu vereinbaren ist.**
- **Verwaltungsunternehmen von Wohnungseigentum und vermietenden Liegenschaften müssen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung unbedingt darauf achten, alles zu unterlassen, was zu einer Gefährdung der Hausbewohner bzw. auch Nutzer gewerblicher Einheiten durch Legionellen führen könnte. Es ist insoweit Wohnungseigentümergeinschaften dringend anzuraten, keinerlei Beschlussfassungen zu treffen, die eine Gefährdung durch Legionellen ermöglichen.**