



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2
84034 Landshut

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter, sehr geehrte Mitglieder,

unser Verband der Wohnungswirtschaft (VdW Bayern) informiert:

Handlungsempfehlungen – Sicherung der Gasversorgung im Wohnbereich – Mehrfache Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Bereits im März haben wir über die Preissteigerungen auf dem Wärmemarkt und die Folgen für die Heizkostenabrechnung informiert. Die Entwicklung der letzten Wochen zeigt, dass sich die Situation der Energieversorgung durch den völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands weiter verschlechtert hat und dass es derzeit wenig Grund für Optimismus gibt.

Das Bundeswirtschaftsministerium hat am 23.06.2022 auf Grundlage des Energiesicherungsgesetzes die zweite Stufe des Notfallplans Gas ausgerufen. Wir erleben auch im Energiebereich Preissteigerungen, die – wie so vieles derzeit – noch vor wenigen Monaten unvorstellbar waren. Durch die Reduzierung der Gaslieferungen durch Nord Stream 1 und die angekündigten Reparaturarbeiten hat und wird sich die Situation noch einmal deutlich verschärfen.

Nach der Ausrufung der Alarmstufe kann nun die Bundesnetzagentur jederzeit eine „erhebliche Reduzierung der Gesamtgasimportmenge nach Deutschland“ feststellen. Danach würde § 24 Energiesicherungsgesetz (EnSiG) greifen, der es Gasversorgern erlaubt, die höheren Beschaffungskosten trotz bestehender Verträge an die Unternehmen weiterzugeben. Die Bundesregierung verzichtet derzeit noch darauf, sich auf § 24 zu berufen, so dass die Versorgungsunternehmen noch nicht die Möglichkeit haben, ihre Gaspreise in bestehenden Verträgen zu erhöhen. Damit muss jedoch im Fall der Einstellung der russischen Gaslieferungen gerechnet werden.

Unser VdW Bayern hat im Folgenden die bisher erfolgten Handlungsempfehlungen der Wohnungswirtschaft noch einmal zusammengefasst:



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2
84034 Landshut

1) Beheizung der Gebäude möglichst dicht an der geschuldeten Mindesttemperatur

Die wohnungswirtschaftlichen Verbände empfehlen dringend, die Beheizung der Gebäude möglichst dicht an der geschuldeten Mindesttemperatur auszurichten. Wie Ihnen bekannt ist, sind derzeit folgende Mindesttemperaturen vom Vermieter geschuldet, sofern die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben:

- Wohn- und Büroräume – auch Bad und Toilette – in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr mindestens 20 °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 18 °C.

Auch wenn Wohnungsunternehmen und Vermieter nach § 3 Nr. 24 EnWG als geschützte Kunden gelten dürften und Gas an die jeweiligen Haushalte entsprechend durchleiten, so kann eine Situation eintreten, in der zur Sicherung der Gasversorgung auch im Haushaltsbereich Einsparungen notwendig werden – ob man will oder nicht. Um einer solchen Situation vorzubeugen hat die Wohnungswirtschaft in einem viel diskutierten Beitrag darauf hingewiesen, dass auf Grundlage von § 1 Abs.1 Nr. 1 Energiesicherheitsgesetz die Bundesregierung durch Verordnung festschreiben kann, dass die rechtlich geschuldete Raumtemperatur konditioniert tagsüber (6:00 Uhr bis 23:00 Uhr) auf 18 °C in Wohnräumen sowie 19 °C im Bad und nachts (23:00 Uhr bis 6:00 Uhr) auf 16 °C in Wohnräumen und 18 °C im Bad zu begrenzen ist. Ausnahmen sind vorzusehen bei Gefährdung der körperlichen Unversehrtheit des Mieters oder der Substanz der Immobilie.

2) Mehrfache Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

Aufgrund der sprunghaft steigenden Kosten auch im Energiebereich wird ein erheblicher Anstieg der Betriebskosten erwartet. Zur Vermeidung eines hohen Nachzahlungsbetrags des Mieters und als ein Beitrag zur Liquiditätssicherung der insoweit vorleistungspflichtigen Unternehmen, sieht das Gesetz die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen vor, vgl. § 560 Abs. 4 BGB.

Der GdW (Gesamtverband der Wohnungswirtschaft) vertritt in Einklang mit Literatur und BGH die noch teilweise umstrittene Ansicht, dass auch eine unterjährige Anpassung der Vorauszahlungen möglich ist, wenn sie mit entsprechenden Preissteigerungen begründet werden kann. Die Anpassung der Vorauszahlungen soll den voraussichtlich tatsächlich entstehenden Betriebskosten möglichst nahekommen, vgl. BGH, Urt. v. 28.09.2011 – VIII ZR 294/10.



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2
84034 Landshut

Die letzte Betriebskostenabrechnung ist allein Ausgangspunkt und Orientierungshilfe für eine Anpassung der Vorauszahlungen. Allerdings haben viele Unternehmen bereits unmittelbar nach oder gleichzeitig mit der Betriebskostenabrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen vorgenommen. Diese lässt die aktuell drastische Preisentwicklung vollkommen unberücksichtigt. Dies führt zu folgendem Problem: Nach bisher herrschender Meinung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen lediglich einmal im Rahmen der Abrechnungsperiode zulässig.

In „normalen Zeiten“ spricht viel für diese Ansicht. Aber aufgrund der aktuell außergewöhnlichen Situation erscheint es sinnvoll, diese Ansicht zu überdenken. Zeigt sich nämlich aufgrund konkreter Umstände, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen aufgrund der aktuellen Kostensteigerung sinnvoll ist, sollte nach Ansicht der Wohnungswirtschaft eine erneute Anpassung im Sinne beider Parteien möglich sein. Idealerweise sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass eine einseitige Anpassung der Betriebskosten aufgrund aktueller Preissteigerungen auch nach einer bereits vorgenommenen Anpassung zulässig ist. Auch hier ist der GdW in Kontakt mit dem Bundesjustizministerium.

Die Landshuter Zeitung hat in der Ausgabe vom 08.07.2022 wie folgt berichtet:

Vermieter schlagen Alarm

Verband sieht durch steigende Energiekosten den sozialen Frieden gefährdet

Berlin. (dpa) Die Energiepreise stellen Mieter und Vermieter im Winter vor eine Belastungsprobe. Die großen Wohnungsunternehmen warnten am Donnerstag vor deutlichen Kostensteigerungen für Mieter und forderten staatliche Hilfe. „Die Situation ist mehr als dramatisch, und der soziale Frieden in Deutschland ist massiv in Gefahr“, erklärte der Branchenverband GdW. Gleichzeitig machen demnach gestiegene Zinsen und Baukosten das Ziel unerreichbar, mehr Wohnungen zu bauen und so den Druck von den Mietern zu nehmen.

In Folge des Ukraine-Kriegs sind die Energiepreise nach Verbandsrechnung bis Mai um 37 Prozent gestiegen. Für einen Ein-Personen-Haushalt bedeute das eine Mehrbelastung von 508 Euro im Jahr verglichen mit 2021, für vier Personen 938 Euro. Die Unternehmen rechnen jedoch mit höheren Steigerungen und einer deutlich vierstelligen Mehrbelastung.

Die Bundesregierung wird nach Worten von Wirtschaftsminister Robert Habeck die Gasversorgung mit allen Mitteln sicherstellen. Angesprochen auf einen möglichen Zusammenbruch des Marktes, sagte der Grünen-Politiker am Mittwochabend in der ZDF-Sendung „Markus Lanz“, das werde nicht passieren. Allerdings müssten sich die Bürger auf einen teuren Winter einstellen. Die Preiserhöhungen im Herbst und Winter würden pro Haushalt im vierstelligen Bereich liegen, sagte Habeck.

Sparen bleibt nach Habecks Ansicht das Gebot der Stunde. Der Zentralverband des deutschen Handwerks sprach sich in den Zei-



Eine Wohnungsgenossenschaft machte gerade Schlagzeilen, weil sie wegen der hohen Energiekosten das Warmwasser der Mieter rationiert. Foto: Patrick Pleul/dpa

tungen der Funke-Gruppe dafür aus, bei einer Gasnotlage zuerst Freizeitangebote vom Netz zu nehmen. Ähnlich hatte sich die Bundesnetzagentur geäußert. Ihr Präsident Klaus Müller rief zudem dazu auf, dass sich Handwerker stark auf Heizungen und Warmwasserversorgung konzentrieren sollten. Haus- und Wohnungsbesitzer sollten ihre Gasbrennwertkessel und Heizungen überprüfen und einstellen lassen.

Branchenverband schlägt staatlichen Hilfsfonds vor

Der Vermieterverband GdW bekräftigte seinen Vorschlag, die Raumtemperatur um zwei Grad zu senken. Vermieter müssten dann tagsüber nur noch 18 und nachts 16

Grad gewährleisten. Vermieter informierten außerdem ihre Mieter über energiesparendes Heizen und Lüften. Sinnvoll sei es auch, Warmwasser auf bestimmte Zeiten zu beschränken, sofern sich alle im Haus darüber einig seien.

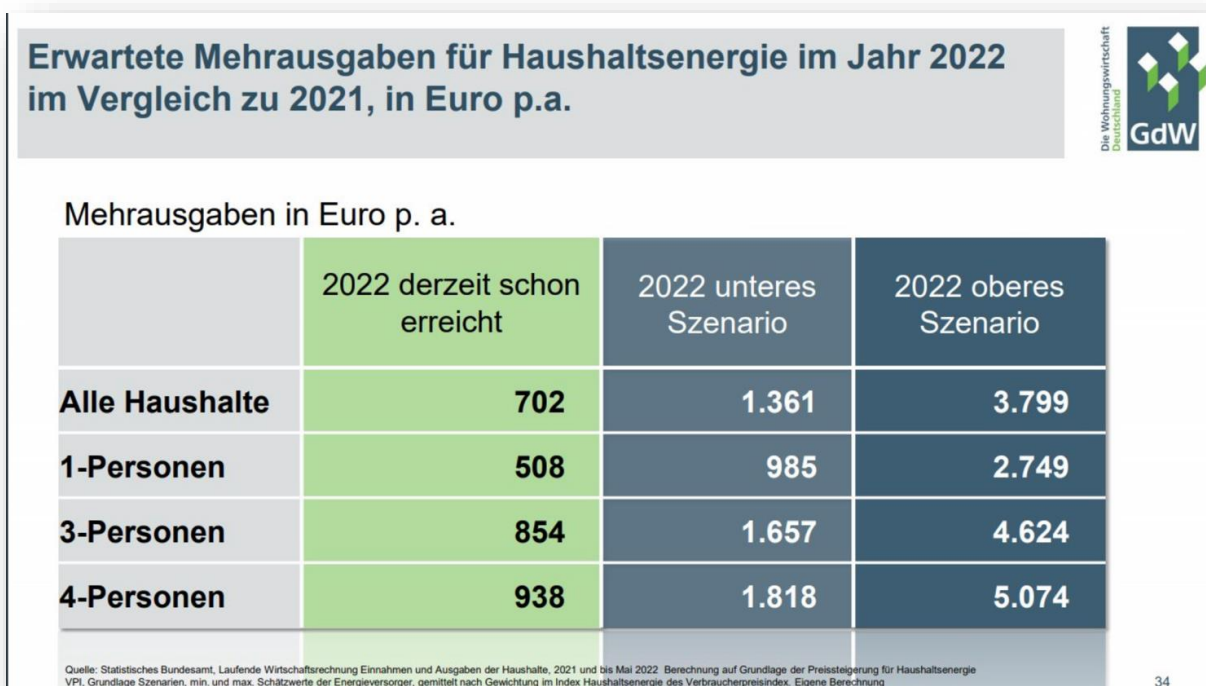
Viele Wohnungsunternehmen haben die Nebenkosten-Vorauszahlungen schon erhöht. Dennoch könne ein Teil der Wohnungsunternehmen in existenzbedrohende Liquiditätsengpässe geraten, warnte der GdW. Die Mieter und Unternehmen dürften in dieser Situation nicht allein gelassen werden. „Der Staat muss in dieser Notsituation seiner sozialen Verantwortung gerecht werden.“ Der Verband schlug staatliche Hilfsfonds vor, um Nebenkosten zu begrenzen.



GeWoGe
Wohnungsgenossenschaft eG

Franz-Seiff-Straße 2
84034 Landshut

Dazu veröffentlichen wir auch die nachfolgende Statistik unseres Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft:



Für ergänzende Fragen wenden Sie sich an die Verwaltung.

Ihre
GeWoGe Wohnungsgenossenschaft eG

Vorstandsmitglieder:
Helga Gierl
Thomas Rapp
Dipl.-Kfm. Klaus Pohl

Aufsichtsratsvorsitzender:
Anton Galler

Registergericht
Landshut
GnR 0407

Aareal Bank AG München
IBAN: DE29 5501 0400 0549 5541 34
BIC: AARBDE5WDOM

gut und sicher wohnen

