

## Ab März gilt die Strompreisbremse

Energiepreise: Mit dieser Entlastung können Privathaushalte in diesem Jahr rechnen

Bürger\*innen und Firmen sollen 2023 mit Preisbremsen für Energie spürbar von den stark gestiegenen Kosten entlastet werden. Neben der für die Gaspreise greift im März auch die Strompreisbremse. Sie garantiert eine Basisversorgung zu günstigeren Preisen.

Ab März 2023 greift die Strompreisbremse. Dann zahlen Stromkund\*innen für 80 Prozent ihres vom Netzbetreiber prognostizierten Jahresverbrauchs einen garantierten Bruttopreis von 0,40 Euro pro Kilowattstunde. Für Verbräuche oberhalb dieses Basis-Kontingents gilt der vertraglich vereinbarte Preis.

Kund\*innen mit einem Ver-

brauch von über 30.000 kWh im Jahr erhalten 70 Prozent ihres prognostizierten Verbrauchs zu einem garantierten Nettoarbeitspreis von 0,13 Euro pro Kilowattstunde. Dies richtet sich insbesondere an kleinere und mittlere Unternehmen.

Die Entlastung erfolgt automatisch über die Stromversorger. Ab dem 1. März 2023 sinken die monatlichen Abschläge durch die Stromversorger entsprechend dem Entlastungsbetrag. Im März erhalten Verbraucher\*innen zudem eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023. Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023, kann gegebenenfalls aber bis zum 30. Ap-

ril 2024 verlängert werden.

Versorger dürfen vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 den Arbeitspreis nur erhöhen, wenn die Erhöhung nachweislich sachlich gerechtfertigt ist. Eine solche Rechtfertigung kann sich aus marktbasier- ten Preis- und Kostenentwicklungen oder der Entwicklung der vom Versorgungsunternehmen im regulatorischen Sinn nicht beeinflussbaren Preis- und Kostenbestandteile ergeben.

### Informationspflichten für Stromversorger

Bei einem Lieferantenwechsel müssen Stromversorger im Jahr 2023 den Letztverbraucher\*innen diese In-

formation und alle hiermit einhergehenden Veränderungen in der Schlussrechnung mitteilen.

Sie sind zudem verpflichtet, auf ihrer Internetseite allgemeine Information über die Entlastung in leicht auffindbarer und verständlicher Form zu veröffentlichen – verbunden mit dem Hinweis, dass Energieeinsparungen auch während der Dauer der Strompreisbremse einen kostenmindernden Nutzen haben können. Bei Neuabschlüssen 2023 müssen die Versorger den Verbraucher\*innen die auf ihrer Internetseite ausgewiesenen Information auch in schriftlicher Form zukommen lassen. ■

## Kosten für Müllmanagement und Rauchmelderwartung umlagefähig

Urteil vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 117/21)

Die Vermieterin einer großen Wohnanlage beauftragte ein Unternehmen zur regelmäßigen Kontrolle der korrekten Befüllung der Mülltonnen. Es sollte der falsch eingeworfene Müll im Bedarfsfall sortiert werden. Die entstehenden Kosten wurden den Bewohner\*innen in der Betriebskostenabrechnung als Teil der Müllkosten in Rechnung gestellt. Ebenso wurden Wartungskosten für Rauchwarnmelder berechnet.

Die Mieter\*innen weigerten sich, die Kosten in Höhe von 22 Euro zu zahlen. Ihrer Auffassung nach handelte es sich hierbei um nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie verklagten die Vermieterin auf Rückzahlung des bereits eingezogenen Betrags. Das Amts- sowie das Landgericht wiesen die Klage ab, da es sich um umlagefähige Betriebskosten handele.

Dieser Ansicht schloss sich der BGH an. Aufwendungen für ein „Müllmanagement“ seien keine Verwaltungskosten,

die von Vermietenden zu tragen wären. Ebenso komme es nicht darauf an, dass eine fehlerhafte Mülltrennung regelmäßig nur einem Teil der Bewohner\*innen anzulasten sei. Vermietende seien im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks zur Beauftragung der Müllbeseitigung verpflichtet. Die Betriebskostenposition „Müllbeseitigung“ umfasse hierbei auch notwendige Sortierungen, zumal es sich um Maßnahmen zur Reduzierung weiterer Restmüllkosten handele.

Daher verstoße die Beauftragung eines separaten Dienstleisters nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsprinzip. Die Klagen konnten keine durch Beauftragung des Müllmanagements entstehenden höheren Gesamtmüllkosten nachweisen. Diesbezüglich hätten sie jedoch die Darlegungs- und Beweispflicht.

Auch die Wartungskosten für Rauchwarnmelder seien nicht zu beanstanden. Hierbei handele es sich um regel-

mäßige anfallende notwendige Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Funktion und daher nicht um umlagefähige Instandsetzungen. Die Regelung bezüglich der Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und -meldeanlagen umfasse vorliegend auch die Wartungskosten für Rauchwarnmelder.

**Kommentar:** Die Entscheidung überrascht nicht. Maßnahmen der Müllvermeidung dienen regelmäßig auch einem effizienten Einsatz erforderlicher Müllbehälter und können so eine Reduzierung der „eigentlichen“ Müllentsorgungskosten ermöglichen. Allerdings können Mieter\*innen häufig keine sinkenden Müllkosten feststellen. Unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit entsprechender Maßnahmen besteht daher eine Pflicht der Vermietenden zur jeweiligen Überprüfung der Notwendigkeit. Ansonsten entstehen nur unnötige weitere Betriebskosten.

Ebenso ist regelmäßig zu hinterfragen, ob entsprechende Maßnahmen, jedenfalls im zumutbaren Rahmen, durch das Gebäudemanagement erfolgen können,

zumal auch bezüglich dieser Betriebskostenposition häufig nicht geringe Kosten anfallen. Bei den Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder ist dar-

auf zu achten, dass keine Kosten für die Anmietung der Geräte enthalten sind. Diese sind nicht umlagefähig und von den Vermietenden zu tragen. ■

## Nebenkostennachzahlung – letzte Rettung Jobcenter

Auch wer über ein durchschnittliches Einkommen verfügt, hat unter Umständen Anspruch darauf, dass das Jobcenter eine hohe Betriebskostennachzahlung ganz oder teilweise übernimmt

Wenn das Einkommen nicht ausreicht, um hohe Nachforderungen zu begleichen, können sich auch Menschen, die sonst keine Transferleistungen beziehen, ans Jobcenter wenden. Vor allem für diejenigen, die durchs Raster der verschiedenen Entlastungspakete fielen – etwa freiberuflich Tätige, die die einmalige Energiepauschale gar nicht oder erst viel später erhalten –, kann das die letzte Rettung sein. Der fällige Nachzahlungsbetrag wird für einen Monat dann einfach in den Grundbedarf eingerechnet.

**Ein Beispiel:** Ein Single mit einem Einkommen von 4.000 Euro brutto (2.554 Euro netto) und einer Warmmiete von 750 Euro erhält eine Betriebskos-

tenabrechnung mit einer Nachzahlungsforderung von 2.000 Euro. Gerechnet wird dann folgendermaßen: 449 Euro Regelsatz für Alleinstehende + 750 Euro Bruttowarmmiete zuzüglich 2.000 Euro Nachzahlung ergibt ein Existenzminimum für diesen Monat von 3.199 Euro. Davon abgezogen werden 2.254 Euro (eigene Einkünfte, bereinigt um den Freibetrag für Erwerbstätige). Macht 945 Euro Anspruch auf Sozialleistungen im Monat der Fälligkeit der Nachzahlung. Eigenes Vermögen bleibt bis zu 60.000 Euro unberücksichtigt.

Auch Selbstständige können die Übernahme beantragen. Für Rentner\*innen ist in der Regel (Ausnahme: Erwerbsminderungsrente) das Sozialamt mit der Grundsicherung zuständig. Kompl-

ziert wird es bei Studierenden und Auszubildenden. Da kommt es u.a. darauf an, ob man BAföG bekommt.

**Wichtig:** Der Antrag muss im Monat der Fälligkeit gestellt werden. Ein einfacher (formloser) Antrag mit einer Kopie der Abrechnung genügt. Es kann also Sinn machen, sich gegen die freiwillige Erhöhung der Vorauszahlungen zu wehren und stattdessen die Nachforderung abzuwarten. „Wer mit der Zahlung der erhöhten Vorschüsse überfordert wäre, sollte sich zweimal überlegen, ob er oder sie sich darauf einlässt“, rät die Geschäftsführerin des Mieterschutzvereins Aachen, Sandra Keilhauer. Solange keine Abrechnung vorliegt, muss man einer Anhebung nicht zustimmen. ■

## Neue Heizkostenverordnung, neuer Streit

Seit Anfang 2022 müssen Eigentümer\*innen von Gebäuden mit zentralen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen ihren Mieter\*innen monatliche Abrechnungen oder Verbrauchsinformationen zur Verfügung stellen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Wohnungen mit sogenannten fernablesbaren Heizkostenverteiltern oder Wärmezählern ausgestattet sind.

Motivation für den europäischen Gesetzgeber war die Vorstellung, dass Menschen, die ihren aktuellen Verbrauch kennen, häufig auch schneller und besser gegensteuern. Mieter\*innen, die einmal monatlich ihren Verbrauch kontrollieren können statt wie bisher nur einmal im Jahr anlässlich der Heizkostenabrechnung, können unter Umständen früh Maßnahmen zur Energieeinsparung ergreifen. Das hilft, Geld und Energie zu sparen – zwei Argumen-

te, die gerade aktuell so wichtig sind wie nie zuvor.

Einen Wermutstropfen gibt es allerdings: Wie so oft hat der deutsche Gesetzgeber bei der Umsetzung dieser EU-Richtlinie die Entscheidung getroffen, dass die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zu den Betriebskosten zählen, die auf Mieter\*innen umgelegt werden können. Dies wurde in § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung geregelt.

Die Möglichkeit zur persönlichen Kostendämpfung muss also erneut erst durch eine Kostenerhöhung erkauf werden. Rechtliche Differenzen zum Problem der Kostentragung gibt es ebenfalls bereits jetzt, denn der Gesetzgeber hat bisher nicht explizit geregelt, wer die Brief- und Portokosten im Falle einer postalischen Versendung der Verbrauchsinformation zahlt.

Während die Wohnungswirtschaft natürlich davon ausgeht, dass auch diese Kosten zu den Betriebskosten zählen und damit von den Mieter\*innen zu tragen sind, vertritt der Deutsche Mieterbund diese Auffassung nicht. Er geht davon aus, dass die Informationen kostenfrei zu übermitteln sind, weil es sich um Verwaltungskosten handelt, die nach ständiger Rechtsprechung ebenso wie Portokosten für die Übermittlung der Nebenkostenabrechnung von den Vermietenden zu tragen sind. Mieter\*innen sind nur verpflichtet, die Kosten so gering wie möglich zu halten. Wo also eine Übermittlung in elektronischer Form möglich ist, weil ein E-Mail-Konto besteht oder Mieter\*innen im Internet aktiv sind, kann dies zugemutet werden. Wer dennoch die postalische Zusendung wünscht, muss die Mehrkosten tragen. ■