



Haus & Grund Worms-Alzey informiert zum Thema:

MietR: Betriebskosten in der Energiekrise

22.007

- Erhöhung der Vorauszahlungen -

Ab Oktober 2022 dürfen die Versorger von Gas und Strom auch in bestehende Verträge eingreifen und Preiserhöhungen vornehmen. Infolge der drastisch erhöhten Aufwendungen der Importfirmen werden diese Kosten jetzt an die Versorgungsunternehmen weitergegeben, die die Preiserhöhungen von ihren Kunden fordern. Die Lieferanten von Heizöl haben es aufgrund nicht bestehender Dauer-schuldverhältnisse einfacher, denn sie können die Preissteigerungen bei Öllieferungen unmittelbar beaufschlagen.

Vermieter, die mit ihren Mietern Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten vereinbart haben, müssen sich jetzt damit befassen, diese Vorauszahlungen zu erhöhen. Grund hierfür ist der Umstand, dass sich die Energiekosten um teilweise mehr als 100 % erhöhen und Vermieter für die Beschaffung der Energiekosten gegenüber den Versorger in Vorlage treten. Ab Oktober 2022 werden daher die Vorauszahlungen drastisch erhöht werden.

Es ist jetzt konkret absehbar, dass die 2023 abgerechneten Betriebskosten zu ganz erheblichen Nachforderungen führen werden, die Mieter an den Rand der Leistungsfähigkeit bringen bzw. diese Grenzen übersteigen.

Die EWR AG (und andere Versorger haben das zweifelsfrei auch veranlasst oder werden es zeitnah tun) hat am 15. September 2022 das Preistableau der neuen Preise für Gas und Strom veröffentlicht. Nachfolgend ist das Tableau für die Gaspreisen abgedruckt. Es weist für den Grundtarifhaushalt eine Steigerung des Grundpreises von 89,95 Prozent und eine Steigerung des Arbeitspreises von 126,67 % aus. Man möge hierbei beachten, dass die ausgewiesene Steigerung des Arbeitspreises Centpreise pro Kilowattstunde (nicht pro Kubikmeter) sind.

Grundpreis in Euro pro Monat		
	bis 31.10.2022	ab 01.11.2022
Kleinstverbrauchertarif	7,76 (6,52)	14,74 (12,39)
Grundpreistarif H1 (Haushalt)	7,76 (6,52)	14,74 (12,39)
Grundpreistarif G1 (Gewerbe)	14,76 (12,40)	26,45 (22,23)

Arbeitspreis in Cent pro kWh		
	bis 31.10.2022	ab 01.11.2022
Kleinstverbrauchertarif	14,74 (12,39)	30,28 (25,45)
Grundpreistarif H1 (Haushalt)	12,26 (10,30)	27,79 (23,35)
Grundpreistarif G1 (Gewerbe)	12,26 (10,30)	27,79 (23,35)

Zwei Beispiele dazu: In einem Gebäude in Worms mit drei kleinen Einheiten und Vollwärmeschutz wurden in der Zeit von Oktober 2020 bis September 2021 für die Heizung nur 17.324 kWh verfeuert. In einem Gebäude in Worms mit 30 Einheiten ohne Vollwärmeschutz wurden in der Zeit von Oktober 2020 bis September 2021 für die Heizung 250664 kWh verbraucht. Es wird trotz aller Ambitionen un-



terstellt, dass der Gasverbrauch auch in der Zukunft gleich bleibt. Das würde im Vergleich zu folgenden Kosten führen:

Gebäude mit 3 Wohnungen		
Die alten Preise:		
Grundpreis:	12 Monate * € 7,76	€ 93,12
Arbeitspreis:	17.324 kWh * € 0,1226	€ <u>2.123,92</u>
Gesamtkosten:		€ <u>2.217,04</u>

Gebäude mit 30 Wohnungen		
Die alten Preise:		
Grundpreis:	12 Monate * € 7,76	€ 93,12
Arbeitspreis:	250664 kWh * 0,1226	€ <u>30.731,41</u>
Gesamtkosten:		€ <u>30.824,53</u>

Gebäude mit 3 Wohnungen		
Die neuen Preise:		
Grundpreis:	12 Monate * € 14,74	€ 176,88
Arbeitspreis:	17.324 kWh * € 0,2779	€ <u>4.814,34</u>
Gesamtkosten:		€ <u>4.991,22</u>

Gebäude mit 30 Wohnungen		
Die neuen Preise:		
Grundpreis:	12 Monate * € 14,74	€ 176,88
Arbeitspreis:	250664 kWh * 0,2779	€ <u>69.659,53</u>
Gesamtkosten:		€ <u>69.836,41</u>

§ 560 IV BGB* bildet die Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen. Dabei sind folgende Punkte darzulegen:

- ① Betriebskostenabrechnung:** Es muss eine formell korrekte Abrechnung (● Benennung von Abrechnungszeitraum, ● Angabe der Gesamtkosten, ● Angabe und Erläuterung des Abrechnungsschlüssels, ● Errechnung der auf den Mieter entfallenden Kosten sowie ● die geleisteten Vorauszahlungen) erteilt werden. Nicht erforderlich ist, dass diese Abrechnung innerhalb der Abrechnungsfrist zugestellt worden ist.
- ② Prognose unzutreffender Vorauszahlungen:** Vorauszahlungen sind dann unzutreffend, wenn sie im Vergleich zu den tatsächlich entstandenen Kosten zu einer Über- oder Unterdeckung führen, also zu hoch oder zu gering sind. Daher muss die Abrechnung auch rechnerisch korrekt sein. Die Prognose ergibt sich regelmäßig aus der Differenz zwischen abgerechneten Kosten und den Vorauszahlungen. Abstrakte Sicherheitszuschläge sind unzulässig. Anders ist dieses, sofern infolge besonderer Umstände eine konkrete Berechnung möglich ist (das erfasst die momentane Situation). Es ist zu beachten, dass nach einer Betriebskostenabrechnung nur eine Anpassungserklärung abgegeben werden kann. Nimmt der Vermieter die Anpassung nach der erteilten Abrechnung vor und erhält er später die erhöhte Anforderung durch den Versorger, kann er einseitig keine weitere Erhöhung fordern.
- ③ Form:** Die Erklärung muss mindesten in Textform (E-Mail - SMS reicht nicht) erfolgen. Sie wird nur mit der Zustellung beim Empfänger wirksam.
- ④ Frist:** Soweit die Anpassungserklärung wirksam ist, wird die geänderte Zahlung ab dem in der Erklärung genannten Zeitpunkt geschuldet. Wartefristen gibt es nicht.

* § 560 BGB Veränderungen von Betriebskosten

- (1) ...
- (2) ...
- (3) ...
- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) ...
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



Vereinbarung: § 560 Abs. 4 BGB regelt den einseitigen Anspruch im Hinblick auf die geänderten Vorauszahlungen gegenüber dem Vertragspartner. Ungeachtet dessen können selbst dann, wenn nach einer erteilten Betriebskostenabrechnung eine Anpassung bereits vorgenommen worden ist, jederzeit zwischen Mieter und Vermieter eine abweichende Vereinbarung getroffen werden. § 560 Abs. 6 BGB bildet nur insoweit ein Korrektiv, als Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters unwirksam sind.

Musterschreiben an den Mieter bei geänderten Gaspreisen:

Sehr geehrte Frau ...
sehr geehrter Her ...

seit einigen Wochen beschäftigen uns die ständigen Meldungen über die steigenden Energiekosten. Jetzt werden die Dinge konkret. Tatsächlich werden auch für das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis die Brennstoffkosten und die Stromkosten erheblich steigen. Für diesen Umstand sind weder die Vermieter, noch die Mieter verantwortlich. Bereits im Jahr 2022 haben die Versorger die Preise geringfügig angehoben. Aufgrund gesetzlicher Ermächtigungsgrundlagen sind die Versorger auch bei bestehenden Verträgen berechtigt, die bisherigen vereinbarten Preise außer Kraft zu setzen und aufgrund der gestiegenen Einkaufspreise und anderer Umlagen neue Preise auf die Endverbraucher umzulegen. Daher werden die Kosten mit Beginn der Heizperiode 2022/23 ganz erheblich ansteigen.

Durch öffentliche Bekanntmachung des hier zuständigen Grundversorger (das ist die EWR AG) werden die Grundkosten und der Arbeitspreis für Haushaltkunden und Gewerbekunden ab dem 1. November 2022 für den Gasbezug wie folgt ansteigen:

Grundpreis in Euro pro Monat		
	bis 31.10.2022	ab 01.11.2022
Kleinverbrauchertarif	7,76 (6,52)	14,74 (12,39)
Grundpreistarif H1 (Haushalt)	7,76 (6,52)	14,74 (12,39)
Grundpreistarif G1 (Gewerbe)	14,76 (12,40)	26,45 (22,23)

Arbeitspreis in Cent pro kWh		
	bis 31.10.2022	ab 01.11.2022
Kleinverbrauchertarif	14,74 (12,39)	30,28 (25,45)
Grundpreistarif H1 (Haushalt)	12,26 (10,30)	27,79 (23,35)
Grundpreistarif G1 (Gewerbe)	12,26 (10,30)	27,79 (23,35)

Daraus ergibt sich, dass für den Bereich des Haushaltstarifs die monatlichen Grundkosten um € 6,98 (das sind 89,95 %) steigen werden und der Arbeitspreis pro kWh um Cent 15,53 auf Cent 27,79 (das sind 126,67 %) pro Kilowattstunde.

Der Vermieter ist grundsätzlich in zwei Konstellationen berechtigt, die Vorauszahlungen auf Betriebskosten auf die zu erwartenden Kosten anzupassen:



Variante A: Das ist einmal dann der Fall, wenn eine Betriebskostenabrechnung erteilt wird, die zu einer Nachzahlung des Mieters führt.

Variante B: Das ist auch dann der Fall, wenn eine Betriebskostenabrechnung erteilt wird und ungeachtet einer Nachzahlung die Preise konkret erhöht werden, was nach der amtlichen Bekanntmachung jetzt der Fall ist.

Hier geht es um die vorbenannte Variante B. Die letzte Rechnung, die der Versorger erteilt hat berechnete für den Abrechnungszeitraum eine Energiemenge, die voraussichtlich auch weiterhin benötigt wird. Dafür wurden unter Berücksichtigung der Energiesteuer und der Mehrwertsteuer die in der Abrechnung ausgewiesenen Kosten berechnet und umgelegt. Die nachfolgende Berechnung stellt die bisherigen Kosten und die künftigen Kosten gegenüber und zeigt auf, was auf uns zukommen wird:

Bisherige Kosten: für **X1** Kilowattstunden = € **X 2**
Künftige Kosten: für **X1** Kilowattstunden * € 0,2779 = € **X 3**

Sie sehen also, dass mit Gesamtkosten von € **X 3** zu rechnen ist. Ein Vergleich der bisherigen zu den künftigen Kosten führt zu einer Steigerung von rund **X 4** %.

Es werden daher die von Ihnen zu zahlenden Vorauszahlungen von bisher € **X 5** auf € **X 6** monatlich erhöht, die bitte mit der nächsten Miete anzupassen und mit der Mietzahlung zu entrichten sind. Mit der nächsten Abrechnung für den hier maßgeblichen Zeitraum wird selbstverständlich eine Überprüfung der Vorauszahlungen erfolgen. Sollten die Energiepreise bereits zuvor wieder deutlich fallen, können die Vorauszahlungen auch vor der nächsten Abrechnung wieder einvernehmlich reduziert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Sie erhalten in der Rechtsberatung individuelle Hilfe für die Erstellung solcher Schreiben und in den Geschäftsstellen Haus & Grund Worms-Alzey Musterschreiben, in die die Beträge eingetragen werden können für die Erhöhung der Vorauszahlungen in folgenden Varianten:

- Anlage 007.22.A Erhöhung von Vorauszahlungen bei Gasbezug
- Anlage 007.22 B Erhöhung von Vorauszahlungen für Strom
- Anlage 007.22 C Erhöhung von Vorauszahlungen für Ölbezug
- Anlage 007.22 D Erhöhung von Vorauszahlungen bei Gasbezug und für Strom
- Anlage 007.22 E Erhöhung von Vorauszahlungen bei Ölbezug und für Strom