

Newsletter Speziell für Hausverwaltungen und WEG

Ihr Ansprechpartner für alle Rechtsfragen rund um das Thema
„Hausverwaltung“:

<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>



Ausgabe: KW 29 - 2007

Liebe(r) Frau/Herr,
hier erfahren Sie regelmäßig Nützliches und Interessantes aus der
Praxis:

23.07.2007

Newsletter – Gas- und Strompreise

Für Hausverwaltungen, WEGs und Mieter sind die steigenden
Energiekosten Grund für wirtschaftliche Nachzahlungen, die verstärkt
in den Wintermonaten des Winters 2007/2008 erfolgen werden.

Achtung!

Auch Hausverwaltungen selbst stehen im Fadenkreuz!

Das Kammergericht in Berlin (Immerhin das höchste Gericht dort!) hat unter dem Az.:
12 U 216/04 entschieden, dass der Vermieter verpflichtet ist, bei Kostensteigerungen
der Energiekosten von über 10 % je Position nachvollziehbare Gründe anzugeben,
sowie deren Unvermeidbarkeit im Einzelnen darzulegen hat. Bei Preissteigerungen
über 50 % muss der Vermieter sogar regelmäßig darlegen, welche Preisverhandlungen
er mit dem jeweiligen Unternehmen geführt hat, und welche Anstrengungen er
unternommen hat, einen günstigeren Anbieter zu finden.

Wenn der Vermieter diesen Pflichten nicht nachkommt, verstößt er gegen die
Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, und darf die Nebenkosten nur in Höhe der im
Vorjahr angefallenen Beträge auf die Mieter umlegen. Diese Pflichten gelten auch für
Hausverwaltungen im Verhältnis zu Eigentümergemeinschaften, soweit sie den
Energiebedarf zentral einkaufen.

**Also stehen die Hausverwaltungen seitdem bei jeder Preiserhöhung der
Energiepreise vor der Frage: Muss ich dagegen vorgehen? Wie kann ich dagegen
vorgehen?**

Da ist guter Rat teuer – besser ist es natürlich, wenn über eine Flatrate auch solche
Fragen abgesichert sind und ein kurzer Anruf bei dem Anwalt für eine sichere und
verbindliche Rechtsposition sorgt.

Wir als GDS beraten unsere Mandanten lieber im Vorhinein zur Vermeidung von Streitigkeiten als sie später aus einer wirtschaftlich gefährlichen Situation befreien zu müssen.

Zu den Preiserhöhungen in aller Kürze:

Zwar geht der Bundesgerichtshof neuerdings von einer erschwerten Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfung von Preiserhöhungen aus, aber regionale Landgerichte haben bereits eine entgegengesetzte Linie entwickelt:

Landgericht Köln, 18.09.2006: „Bezüglich der Erhöhung der Strompreise trifft den Energieversorger die Darlegungs- und Beweislast für die Billigkeit der Ermessensausübung bei der Festsetzung des Leistungsentgeltes. (...) dementsprechend darf der Kunde nicht auf einen Rückforderungsprozess verwiesen werden, was aber der Fall wäre, wenn das Versorgungsunternehmen Zahlung des von ihm festgesetzten Leistungsentgeltes auch in der streitigen Höhe durch Androhung der Einstellung sowie nachfolgender tatsächlicher Einstellung der Versorgung erzwingen könnte.“

Landgericht Düsseldorf, Az. 12 O 544/05: Nach ständiger Rechtsprechung trifft das Versorgungsunternehmen die vollständige Darlegungs- und Beweislast für die Billigkeit bei der Ermessensausübung bei der Festsetzung des Leistungsentgelts (§ 315 III BGB), wenn es hieraus Ansprüche gegen den Kunden erhebt (vgl. *BGH NJW* 2003, 3131). Ohne Offenlegung der Preiskalkulation seitens des Energieversorgungsunternehmens ist es dem Gericht nicht möglich zu überprüfen, ob sich das von ihm ausgeübte Gestaltungsrecht im Rahmen der von § 315 BGB gezogenen Grenzen hält. Die Ag. hat auch im vorliegenden Verfahren ihre Kostenkalkulation nicht offen gelegt.

Landgericht Duisburg, Az.: 5 S 76/06: „Die Beklagte hätte im Einzelnen und konkret vortragen müssen, welche allgemeinen und besonderen Kosten, die ihr durch die Belieferung des Klägers entstanden sind, abzudecken wären. Ferner hätte sie vortragen müssen, welchen Gewinn sie zur Bildung von Rücklagen, zur Finanzierung von Investitionen oder zur Verzinsung des aufgenommenen Kapitals mit dem dem Kläger berechneten Preis erzielen wollte.“

P.S.: Und immer die genaue Ablesung des Zählerstandes kontrollieren; bei Fehlern gilt:
Gas- und Strompreis dürfen grundsätzlich nicht geschätzt werden! (Landgericht Kleve Az. 5 S 185/06)

Impressum

GDS Dr. Krieg & Kollegen
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Maternusstraße 44
50996 Köln

Geschäftsführer: Dr. Michael Krieg, (Rechtsanwalt)

Tel.: 0221/800474-0
Fax: 0221/800474-29

E-mail: info@gds-rechtsanwaelte.de
<http://www.krieg-rechtsanwalt.de>

