



**I. An die Stadtratsfraktion
Die Linke / Die PARTEI
Rathaus**

26.11.2024

Falsche Gasmengenschätzungen zu Lasten der Mieter*innen?

Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO Anfrage Nr. 20 – 26 / F 00986 von der Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 08.08.2024, eingegangen am 08.08.2024

Sehr geehrte Kolleg*innen,

mit Schreiben vom 08.08.2024 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird. Für die gewährte Fristverlängerung bedanke ich mich.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Horrende Heizkostennachzahlungen von bis zu 3.500 Euro brachten Ende letzten Jahres viele Mieter*innen der Münchner Wohnen (MW; früher GWG) in finanzielle Schwierigkeiten. Allein am Harthof haben sich nach Angaben der MW die Ratenzahlungen fast verzwanzigfacht. Grund für die hohen Preissprünge ist der neue Gasvertrag M-Erdgas Business EEX pro mit den Stadtwerken München (SWM), der sich an der Gasbörse orientiert und 2022 zu immensen Preissteigerungen geführt hat. Lag der Festpreistarif 2021 noch bei 2,27 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) netto, stieg dieser durch den flexiblen Tarif in 2022 auf 24,91 ct/kWh und hat sich somit in nicht einmal einem Jahr vereffacht.

Viele Betroffene haben sich zu dem Thema bei uns gemeldet. Aus unterschiedlichen Fällen, die uns vorliegen, geht dabei hervor, dass die Gasmengen, die 2022 zu den hohen Preisen der SWM abgerechnet wurden, teilweise mehr als dreimal höher sind als die von 2021, wo noch der günstige Preis galt. 2021 wurde dabei der Wert von den SWM nur geschätzt, während er Ende 2022 abgelesen und die Differenz in Rechnung gestellt wurde. Der Bock wurde dabei zum Gärtner gemacht. Die zu niedrige Schätzung für 2021 führte zur hohen Gasmenge für 2022. Die Betroffenen mussten dadurch teils vierstellige Mehrkosten hinnehmen. Die hohen Gasverbräuche für 2022 überraschen zusätzlich, da der Gasverbrauch der Haushalte 2022 im Zuge der Gaskrise deutlich gesunken ist.

In zwei Fällen haben sich die Betroffenen gewehrt und auf die hohen Unterschiede aufmerksam gemacht. In beiden Fällen bezeichnete die GWG die Abrechnungen zunächst als rechtmäßig und gab den Widersprüchen nicht stand. Erst nach externer juristischer Unterstützung für die Betroffenen gab die Münchner Wohnen in beiden Fällen nach und senkte die Heizkostenabrechnungen um ein Drittel bis die Hälfte. Entlastungen von bis zu tausend Euro pro Haushalt, die erst nach mehrfachem Widerspruch gewehrt wurden. Viele Mieter*innen, gerade in armen Stadtvierteln, wie am Harthof oder Hasenberg, haben nicht die Möglichkeiten, eine solche Auseinandersetzung zu führen und müssen die ungerechtfertigt hohen Nachzahlungen hinnehmen. Es stellt sich die Frage, ob die beiden Fälle nur Ausnahmen sind oder ob es an mehreren Orten falsche Schätzungen gegeben hat.“

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen:

Frage 1:

„Bei wie vielen Gas-Zentralheizungen der MW ist der abgerechnete Verbrauch von 2021 auf 2022 um mehr als 20 % gestiegen? (aufgeschlüsselt nach GWG und Gewofag sowie Stadtbezirke)“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen werden die jeweiligen Energieverbräuche (nach Teilbetrieben sowie Stadtbezirken) von Seiten der Münchner Wohnen programmseitig nicht hinterlegt, sodass eine entsprechende Auswertung nicht erfolgen kann. Die im Zuge der Abrechnung durchgeführten Plausibilitätsprüfungen beziehen sich auf die Kostensituation der abgerechneten Wirtschaftseinheiten.

Die Stadtwerke München (SWM), als Energielieferant, prüfen standardisiert programmseitig die Plausibilität der Verbräuche.

Frage 2:

„Wie viele Einsprüche durch Mieter*innen gab es in Bezug auf die in Rechnung gestellten Gasmengen? Wie viele wurden für die Betroffenen positiv entschieden?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte hierzu mit, dass die Gründe für Einwendungen gegen die Abrechnung nicht so differenziert dokumentiert werden, dass eine Abgrenzung der Anfragen auf diese Thematik möglich wäre. Daher ist die konkrete Anzahl der Einsprüche in Bezug auf die in Rechnung gestellten Gasmengen nicht bekannt. Ohnehin wurden im Zuge der Überprüfung alle Abrechnungen der betroffenen Heizzentralen proaktiv korrigiert. Für fünf Heizzentralen ergab sich ein Korrekturbedarf. Die Korrekturbeträge sind bereits ausbezahlt.

Frage 3:

„Wurde in Fällen, wo die Münchner Wohnen am Ende nachgegeben hat und den Betroffenen aufgrund falsch geschätzter Verbräuche eine gerechtfertigte Kürzung bei den Heizkosten gewährt wurde, auch den Mieter*innen in der Wirtschaftseinheit die Kürzung gewährt, die keinen Widerspruch eingelegt haben?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass allen Mieter*innen der betroffenen Heizzentralen die Kürzung gewährt wurde, selbst wenn sie keinen Widerspruch eingelegt haben.

Frage 4:

„Aus welchen Gründen sperrte sich die Münchner Wohnen zunächst gegen die Widersprüche zu den falsch geschätzten Gasverbräuche? Wie kam es anschließend zu einem Umdenken?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen wurden den Mieter*innen im Rahmen der Widersprüche alle relevanten Belege zur Überprüfung übermittelt und bei strittigen Positionen eine einvernehmliche, außergerichtliche Lösung angeboten. Nach Ansicht der Münchner Wohnen ist die Darstellung, dass sich die Münchner Wohnen zunächst pauschal gegen die Widersprüche gesperrt habe, daher nicht zutreffend und nicht nachvollziehbar.

Zudem handelt es sich bei den abgelesenen Verbrauchswerten von 2022 um die tatsächlichen kumulierten Jahresverbräuche der Jahre 2021 und 2022. Die Gasverbräuche sind demnach über beide Jahre betrachtet in dieser Höhe angefallen und wurden von den Mieter*innen auch verbraucht.

Die automatisierten Schätzungen der SWM für den Verbrauch im Jahr 2021 wurden lieferantenseitig zum Zeitpunkt der Widersprüche nicht mehr angepasst.

Aufgrund der unvorhersehbaren Energiekrise im darauffolgenden Jahr 2022 und der damit verbundenen exponentiell gestiegenen Gaskosten wurde jedoch beschlossen, dass zulasten der Münchner Wohnen eine großzügige Rechnungskorrektur vorgenommen wird. Um eine einheitliche und faire Behandlung sicherzustellen, wurde diese bei allen betroffenen Mieter*innen durchgeführt, siehe Antwort zu Frage 3.

Frage 5:

„Wurden von der Münchner Wohnen noch einmal alle Verbräuche von 2021 und 2022 auf Plausibilität geprüft?“

Antwort:

Nach Auskunft der Münchner Wohnen findet eine Plausibilitätsprüfung der Abrechnungsergebnisse grundsätzlich vor Abrechnungsversand statt (siehe hierzu auch Frage 1). Im Gebiet der betroffenen Hausverwaltung wurden zur Sicherheit noch einmal alle abgerechneten Energieverbräuche überprüft.

Frage 6:

„Welche Rolle spielen die SWM bei der Ablesung der Gasverbräuche? Wurden diese flächendeckend für 2021 nur geschätzt und 2022 dann abgelesen?“

Antwort:

Antwort SWM:

Die Münchner Wohnen hat für alle Lieferstellen den Ablesestichtag 31.12. vereinbart. Dafür erhält die Münchner Wohnen für die einmal im Jahr abzurechnenden Erdgaslieferstellen mit Standardlastprofil (SLP-Lieferstellen) vom Erdgaslieferanten SWM Versorgungs GmbH eine Zählerstandsliste für die Ablesung und meldet darüber die abgelesenen Zählerstände für die Abrechnung zurück. Sollte der SWM Versorgungs GmbH für SLP-Lieferstellen kein Zählerstand zum Ablesestichtag vorliegen, errechnet der Erdgas-Verteilnetzbetreiber SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG nach 28 Tagen den Verbrauch bzw. den zugrundeliegenden Zählerstand und teilt diesem dem Erdgaslieferanten mit. Somit kann der Erdgaslieferant zügig die Rechnung erstellen. Bei den Erdgas Lieferstellen mit registrierender Leistungsmessung hingegen werden die Zählerstände zum Ablesestichtag vom Erdgas-Verteilnetzbetreiber fernausgelesen und an den Erdgaslieferanten gemeldet.

Antwort der Münchner Wohnen:

Wir können nicht ausschließen, dass es im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie zu Engpässen gekommen ist, wodurch in diesem Fall die Ablesung einzelner Zähler möglicherweise nicht durchgeführt wurde. Wir bedauern dieses Versäumnis sehr.

Frage 7:

„Welche Auswirkungen hatten die geringen Gasmengenschätzungen für das Jahr 2021 auf die Dezember Hilfen des Bundes? Fielen die Hilfen für die Verbraucher*innen dadurch geringer aus?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen teilte mit, dass die Korrekturen der Energierechnungen so schnell wie möglich bei dem Versorger angefragt wurden. Vom Versorger wurde jedoch mitgeteilt, dass eine nachträgliche Korrektur der Entlastungen gesetzlich nicht vorgesehen ist und deshalb vom Versorger nicht durchgeführt werden kann. Aufgrund der nicht durchgeführten Ablesung können die tatsächlichen Verbräuche nicht festgestellt werden, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Dezember-Soforthilfe bei einer Ablesung höher ausgefallen wäre. Die im Zuge der Korrektur ausgezahlten Beträge wurden entsprechend großzügig bemessen, um potenzielle Auswirkungen abzudecken.

Frage 8:

„Können Betroffene auch nach mehr als einem Jahr nach dem Erhalt der Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2022 noch Widerspruch einlegen gegen falsche Gasmengenschätzungen?“

Antwort:

Die Münchner Wohnen hält sich zwar grundsätzlich an die in § 556 Absatz 3 BGB festgelegten Fristen, jedoch werden in dem zugrunde liegenden Fall proaktiv alle Abrechnungen der betroffenen Heizzentrale korrigiert. Ein Widerspruch innerhalb der gesetzlichen Fristen ist daher nicht erforderlich.

Frage 9:

„Mit einem BGH-Urteil aus 2016 wurde bestätigt, dass eine Heizkostenabrechnung ohne Wärmemengenzähler für Warmwasser fehlerhaft ist und die Rechnung um 15 % gekürzt werden muss. Besitzt die MW noch Häuser, die keine Wärmemengenzähler für Warmwasser besitzen? Wenn ja, wie hoch ist die Anzahl der betroffenen Wohnungen und der Anteil am Gesamtwohnungsbestand? Werden die Heizkosten der betroffenen Wohneinheiten automatisch gekürzt oder müssen die Mieter*innen ihr Recht selbst einfordern?“

Antwort:

Wie auch im Beschluss des Referates für Stadtplanung und Bauordnung am 06.11.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14802) mitgeteilt, besitzt die Münchner Wohnen noch Häuser, die keine Wärmemengenzähler für Warmwasser haben. Ausnahmen von der Pflicht zur Installation von Wärmemengenzählern bestehen gemäß § 11 der Heizkostenverordnung, wenn die Ausstattung technisch nicht möglich oder der Aufwand unzumutbar ist. In solchen Fällen wird die Wärmemenge gemäß § 9 Abs. 2 der Heizkostenverordnung anhand einer Formel berechnet.

Der Großteil der Bestandsimmobilien der Münchner Wohnen ist jedoch bereits mit Wärmemengenzählern ausgestattet. Bei etwa 5,5 % des Gesamtbestandes erfolgt die Trennung der Kosten für Warmwasseraufbereitung und Heizkosten mithilfe dieser Formel. Aktuell wird im Rahmen eines Projektes geprüft, ob bei den verbliebenen Objekten Wärmemengenzähler nachgerüstet werden können.

Mieter*innen haben gemäß § 12 Abs. 1 der Heizkostenverordnung das Recht, die Heizkostenabrechnung um 15 % zu kürzen, wenn die Kosten für Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Nach aktueller Rechtslage muss dieses Kürzungsrecht von den Mieter*innen aktiv eingefordert und dem Vermieter mitgeteilt werden. Die Münchner Wohnen bleibt jedoch bestrebt, die Verbrauchserfassung zu verbessern und die Mieter*innen über ihre Rechte zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin