

AZ: sse-1002/24

Schlichtungsempfehlung

I.

Die Beteiligten streiten über die für Gaslieferungen an eine Wohnungseigentümergeinschaft abzurechnenden Preise.

Die Beschwerdeführerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mit ca. 100 verschiedenen Eigentümern. Die einzelnen Wohnungen werden teilweise von den Eigentümern selbst dauerhaft oder zeitweise genutzt. Teilweise werden die Wohnungen nur als Ferienwohnungen vermietet. Nachdem die insolvente frühere Gaslieferantin der WEG die Belieferung zum 31.12.2021 eingestellt hatte, erhielt die Wohnanlage Erdgas von der örtlichen Grundversorgerin. Zum 01.09.2022 schloss der Verwalter der WEG für diese einen neuen Sonderkundenvertrag mit einer Nettopreisvereinbarung zuzüglich der Mehrwertsteuer in der jeweils geltenden Höhe ab. Seit dem 01.01.2023 ist für die WEG eine neue Verwalterin bestellt.

Die Beschwerdegegnerin stellte der Beschwerdeführerin für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.08.2023 die Kosten für eine Ersatzversorgung in Rechnung (Nettogrundpreis inklusive Messstellenbetrieb 763,92 EUR/Jahr; Nettoarbeitspreis 31,39 ct/kWh). Ab dem 01.09.2022 berechnete sie entsprechend der Vereinbarungen des Sondervertrages einen Nettogrundpreis von 543,60 EUR/Jahr und einen Nettoarbeitspreis von 20,38 ct/kWh.

Die Beschwerdeführerin vertreten durch die Hausverwalterin wandte sich gegen die von der Beschwerdegegnerin im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 abgerechneten Preise.

Sie trägt vor, die Beschwerdegegnerin habe die WEG fälschlicherweise als Nicht-Haushaltskunde eingestuft und deshalb überhöhte Kosten abgerechnet. Die WEG sei aber Haushaltskunde im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG). Sowohl selbst nutzende Eigentümer als auch vermietende Eigentümer seien nicht gewerblich tätig, sondern verwalteten ihr privates Vermögen. Werde eine Wohnung vorübergehend oder dauerhaft einem Mieter überlassen, werde das Gas gleichwohl von einem Letztverbraucher zur Beheizung der Wohnung bezogen. Auch steuerlich seien Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht als Einnahmen aus einem Gewerbebetrieb anzusehen. Den Sonderkundenvertrag ab dem 01.09.2022 habe die WEG nur unter dem Druck abgeschlossen, bei der Beschwerdegegnerin ansonsten weiterhin die extrem hohen Preise für Nicht-Haushaltskunden begleichen zu müssen.

Die Beschwerdeführerin verlangt festzustellen, dass die Beschwerdegegnerin verpflichtet war, den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2023 zu den Preisen der Grundversorgung für Haushaltskunden abzurechnen.

Die Beschwerdegegnerin bietet eine Änderung auf die Preise der Grundversorgung nur für den Zeitraum vom 01.04.2022 bis zum 31.08.2022 an.

Sie ist der Auffassung, die WEG sei kein Haushaltskunde. Ob eine Entnahmestelle nach dem Wegfall des vorherigen Versorgers der Grund- oder der Ersatzversorgung zuzuordnen sei, hänge davon ab, ob es sich um einen Haushaltskunden handle. Haushaltskunden seien *„Letztverbraucher, die Energie überwiegend für den Eigenverbrauch im Haushalt oder für den einen Jahresverbrauch von 10.000 kWh nicht übersteigenden Eigenverbrauch für berufliche, landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke kaufen“*. Das gewerbsmäßige Vorgehen bei der Vermietung könne nicht dem überwiegenden Verbrauch im Haushalt zugordnet werden. Gewerbekunden mit einem Jahresverbrauch von über 10.000 kWh seien daher immer der Ersatzversorgung zuzuordnen. Die Beschwerdegegnerin habe zudem in der schwersten Energiekrise in Deutschland im Jahr 2022 dem insgesamt hohen Preisniveau Rechnung tragen müssen. Nachdem der von der Beschwerdeführerin gewählte Lieferant kein Gas mehr liefern könne, sei sie als Nothelfer eingesprungen und habe die fehlende Energie separat an der Börse einkaufen müssen. Die Folgen der Entscheidung für einen anderen Energieanbieter müsse die Eigentümergemeinschaft selbst tragen. Für die ersten drei Monate werde sie die Abrechnung zu den Preisen der Ersatzversorgung beibehalten, nur für den nachfolgenden Zeitraum bis zum Abschluss des neuen Sonderkundenvertrags sei sie jetzt aus Kulanz bereit, den Grundversorgungstarif abzurechnen.

II.

Die Beteiligten sollten sich jetzt dahingehend einigen, dass die Beschwerdegegnerin den Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.08.2022 die für eine Ersatz-/Grundversorgung von Haushaltskunden seinerzeit gültigen Preise berechnet. Ab dem 01.09.2022 bis zum 31.12.2023 sollte die Beschwerdeführerin die Preise des Sonderkudentarifs anerkennen.

Dieser Vorschlag beruht auf den nachstehenden Erwägungen:

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist als Haushaltskunde nach § 3 Nr. 22 Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) anzusehen.

Haushaltskunden sind hiernach *„Letztverbraucher, die Energie überwiegend für den Eigenverbrauch im Haushalt oder für den einen Jahresverbrauch von 10.000 Kilowattstunden nicht übersteigenden Eigenverbrauch für berufliche, landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke kaufen.“* Letztverbraucher sind nach § 3 Nr. 25 EnWG wiederum *„Natürliche oder juristische Personen, die Energie für den eigenen Verbrauch kaufen“*.

Es kommt bei Lieferstellen mit einem Jahresverbrauch mit mehr als 10.000 kWh also entscheidend darauf an, ob der Vertragspartner (Kunde), die Energie für den eigenen Verbrauch kauft. Das ist hier zu bejahen.

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist *„die Wohnungseigentümergeinschaft (...) im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens*

ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.“ (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 25.03.2015 – VIII 243/12). Anhaltspunkte dafür, dass es sich bei den ca. 100 einzelnen Eigentümern der Wohnanlage nicht überwiegend um private, sondern um gewerbliche Eigentümer handelt, liegen der Schlichtungsstelle nicht vor.

Die Begriffsbestimmungen sind vor dem Hintergrund der Richtlinie der 2009/73 des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates vom 13.07.2009 (Amtsblatt der EU vom 14.08.2009 L 211 S. 94 ff) zu bewerten. Mit dieser Richtlinie sollten einerseits Marktzugänge liberalisiert und andererseits Verbraucherrechte gestärkt werden. In Kapitel I, Artikel 2 Nr. 26 der Richtlinie werden als „Nicht-haushaltskunden“ Kunden eingestuft, die Erdgas für andere Zwecke als den Eigenverbrauch im Haushalt kaufen. In der Begründung der Richtlinie ist unter Randziffer 44 unter anderem aufgeführt, dass die von Mitgliedstaaten zum Schutz des Endkunden ergriffenen Maßnahmen unterschiedlich ausfallen können, je nachdem, ob sie für einen „Haushaltskunden“ oder für „kleine und mittlere Unternehmen“ gedacht sind. Daraus lässt sich ableiten, dass nach der Richtlinie die Unterscheidung zwischen Haushaltskunden und Nichthaushaltskunden faktisch zwischen Privatverbrauchern und gewerblichen Kunden getroffen wird. In der aktuellen Fassung des EnWG werden auch Kleingewerbetreibende in den Kreis der Haushaltskunden aufgenommen, wenn der Jahresverbrauch unter 10.000 kWh liegt. Das bedeutet jedoch nicht, dass damit der schon immer als Haushaltskunde zu definierende Privatverbraucher aus der Begriffsdefinition bei der Umsetzung im deutschen Recht herausfallen kann, wenn sein Verbrauch über 10.000 kWh liegt. Würde man der Rechtsauffassung der Beschwerdegegnerin folgen, müssten im Ergebnis alle privaten Vermieter von Eigentumswohnungen als Nichthaushaltskunden eingestuft werden, wenn diese zwar den Energieliefervertrag abgeschlossen haben, der jeweilige Mieter jedoch einen Jahresverbrauch von über 10.000 kWh hat. Damit hinge die Einstufung auch bei privaten Wohnungseigentümern letztlich vom individuellen Verbrauchsverhalten des Mieters ab und könnte sich bei einem Mieterwechsel bzw. einem geänderten Verbrauchsverhalten des Mieters jährlich ändern.

Dem steht nach hiesiger Auffassung auch nicht die Kommentarliteratur entgegen, wonach es darauf ankommen soll, ob der Kunde mehr als 50% der gekauften Energie für Dritte, z.B. im Falle einer Untervermietung, verwendet (vgl. Boesche in Säcker, Berliner Kommentar zum Energierecht, 4. Aufl., § 3 EnWG, Rdnr. 108). Diese Fallkonstellation mag im Falle des Stromverbrauchs durch einen Untermieter zutreffen, der den Strom tatsächlich selbst verbraucht. Bei Gasheizungen in Mehrfamilienhäusern, für die ein privater Vermieter den Gasliefervertrag abgeschlossen hat, wird das Gas direkt vom Vermieter im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung zur Beheizung der von ihm vermieteten Wohnungen verbraucht. Die Mieter selbst entnehmen das Gas nicht direkt, sondern lediglich die mit dem Gas erzeugte Wärme. Der Vermieter stellt dann wiederum die Kosten für das von ihm verbrauchte Gas im Rahmen der Heizkostenabrechnung den Mietern nach dem jeweiligen Mietvertrag in Rechnung.

Dem Sachverhalt ist nicht zu entnehmen, ob die Beschwerdegegnerin in der seinerzeitigen Situation auch für Haushaltskunden, die nach einem plötzlichen Wegfall ihrer Lieferantin gemäß § 38 Abs. 1, § 36 Abs. 1 EnWG alter Fassung ersatz- oder grundversorgt werden mussten, die identischen Preise angesetzt hat, die sie der Beschwerdeführerin als ersatzversorgte Nicht-Haushaltskundin in Rechnung gestellt hat. Zahlreiche Energieversorger hatten Ende 2021 von Neukunden in der Grund- oder

Ersatzversorgung höhere Preise verlangt als von Bestandskunden. Nach wohl überwiegender Auffassung der Rechtsprechung müsste die Beschwerdeführerin höhere Preise für neue Haushaltskunden im ersten Quartal 2022 akzeptieren. Zur Begründung wird auf die im Internet veröffentlichte Empfehlung der Schlichtungsstelle vom 14.02.2023 – 8758/22 „*Schlichtungsempfehlung zu erhöhten Kosten der Grundversorgung - Änderung der Rechtslage*“ verwiesen. Wenn und soweit die Beschwerdegegnerin jedoch im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.03.2022 höhere Kosten nur für die Ersatzversorgung von gewerblichen Kunden verlangt haben sollte, müsste die Beschwerdegegnerin die Abrechnungen auf der Grundlage der für Haushaltskunden in der Grund-/Ersatzversorgung zu diesem Zeitpunkt geltenden Preise korrigieren.

Ab dem 01.09.2022 galten die Preise des neu abgeschlossenen Sonderkundenvertrages. An ihrer Willenserklärung für den Abschluss des Sonderkundenvertrages muss sich die Beschwerdeführerin grundsätzlich festhalten lassen. Nach den vertraglichen Grundlagen ist davon auszugehen, dass die WEG ab dem 01.09.2022 einen Vertrag abgeschlossen hatte, der einen gewerblichen Sondertarif beinhaltete. Unter anderem waren Nettopreise vereinbart, denen die jeweils geltende Umsatzsteuer hinzuzurechnen war. Die Beschwerdeführerin trägt vor, sie hätte diesen Vertrag nur zur Vermeidung noch höherer Kosten abgeschlossen. Es ist fraglich, ob die nach Vertragsschluss seitens der WEG abgegebenen Erklärungen als Anfechtung der Willenserklärung zum Abschluss dieses Vertrages nach § 119 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu sehen sind. Wenn die WEG diesen Vertragsschluss jedoch wirksam wegen Irrtums angefochten haben sollte, wäre sie aber jedenfalls der Beschwerdegegnerin nach § 122 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz in Höhe der vertraglich vereinbarten Preise verpflichtet. Für eine arglistige Täuschung oder eine widerrechtliche Drohung als Anfechtungsgrund nach § 123 Abs. 1 BGB liegen keine Anhaltspunkte vor. Allein die Tatsache, dass die Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Haushaltskundeneigenschaft eine andere Rechtsauffassung vertritt, stellt noch keine widerrechtliche Drohung im Sinne des Gesetzes dar. Die Beschwerdeführerin hätte möglicherweise auch eine andere Lieferantin beauftragen können. Wenn die WEG für das Jahr 2023 die staatlichen Entlastungen für die Gaspreisbremse erhalten hat, haben diese zudem die erhöhten Gaskosten in Teilen kompensiert, so wie der Gesetzgeber es nach § 3 oder § 6 Abs. 1 Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG) vorgesehen hat.

Unter Abwägung der vorgetragenen Meinungen und in Würdigung der Rechtslage wird daher empfohlen, dass sich die Beteiligten wie folgt einigen:

Empfehlung

1. Die Beschwerdegegnerin erkennt an, dass die Beschwerdeführerin als Haushaltskunde im Sinne des § 3 Nr. 22 EnWG anzusehen ist.
2. Sie korrigiert entsprechend die Verbrauchsabrechnungen für die Zeiträume vom 01.01.2022 bis zum 31.08.2022.
3. Für den Zeitraum vom 01.09.2022 bis zum 31.12.2023 erkennt die Beschwerdeführerin die die Verbrauchsabrechnungen zu den Preisen des Sonderkundenvertrages vorbehaltlos an.

III.

Die gemäß § 111b Abs. 6 Satz 1 und 3 EnWG in Verbindung mit § 4 Abs. 6 Satz 1 der Kostenordnung für die Schlichtungsstelle zu erhebende Kostenpauschale ist von der Beschwerdegegnerin zu tragen.

Berlin, den 31. Januar 2025

Jürgen Kipp
Ombudsmann