

Deutscher Mietgerichtstag 2021

Die Änderungen der Heizkostenverordnung 2021

Dietmar Wall, Berlin

Inhalt

I.	Warum ist die Heizkostenverordnung geändert worden?.....	2
II.	Wann treten die Änderungen in Kraft?.....	2
III.	Pflicht zum Einbau fernablesbarer Erfassungsgeräte	2
1.	Was bedeutet fernablesbar?.....	2
2.	Für welche neu zu installierende Erfassungsgeräte gilt diese Pflicht?.....	2
3.	Welche Anforderungen müssen fernablesbare Geräte erfüllen?	3
4.	Welche Fristen gelten für den Einbau?	4
5.	Sind die Kosten für neu installierte fernablesbare Geräte umlegbar?	5
6.	Hat der Mieter die Installation fernablesbarer Geräte zu dulden?.....	6
a)	Anspruchsgrundlage für Heizkostenverteiler, Wärme- und Warmwasserzähler	6
b)	Anspruchsgrundlage für Kaltwasserzähler.....	8
7.	Hat der Mieter einen Anspruch auf Einbau fernablesbarer Geräte?.....	8
IV.	Regelung des Datenschutzes und der Datensicherheit.....	9
V.	Monatliche Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation	9
1.	Welche neue Regelung enthält die Heizkostenverordnung?	9
2.	Wie verbreitet sind fernablesbare Erfassungsgeräte bereits?	9
3.	Was ist eine Abrechnungsinformation?.....	10
4.	Was ist eine Verbrauchsinformation?	10
5.	Wie häufig sind Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitzuteilen?.....	11
6.	Wie sind die Informationen dem Mieter zur Verfügung zu stellen?	11
7.	Sind die Kosten für die Mitteilung umlagefähig?	12
VI.	Vorgeschriebene Informationen zur Jahresabrechnung.....	13
VII.	Wirtschaftlichkeit.....	13
1.	Muss der Mieter mit höheren Kosten rechnen?.....	13
2.	Muss der Mieter mehr zahlen als er einspart?	14
VIII.	Warmwasserkostenabtrennung	14
IX.	Kürzungsrecht	15
1.	Welche neuen Regelungen gibt es zum Kürzungsrecht?	15
2.	Wann kann der Mieter kürzen?	15
3.	Wie viel darf der Mieter kürzen?.....	15

I. Warum ist die Heizkostenverordnung geändert worden?

Die Änderungen beruhen auf EU-Recht, auf der Energieeffizienzrichtlinie. Sie verpflichtet die Mitgliedstaaten, die darin festgelegten Vorgaben umzusetzen. Der Grundgedanke besteht darin, den Mieter (bzw. den „Nutzer“¹) nicht nur einmal jährlich in der Jahresabrechnung mit starker Verzögerung über seinen Verbrauch und die damit verbundenen Kosten zu informieren. Kernelement der Neuregelungen ist die Verpflichtung, den Nutzer monatlich über seinen Verbrauch oder seine Kosten in Kenntnis zu setzen. Dadurch soll er zusätzlich animiert werden, auf seinen Verbrauch zu achten. Die EU-Kommission verspricht sich davon einen weiteren Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz. Um eine häufigere Information zu ermöglichen, sind fernablesbare Erfassungsgeräte notwendig, da eine monatliche Ablesung der Verbrauchswerte in den Wohnungen nicht realisierbar ist.

II. Wann treten die Änderungen in Kraft?

Der Bundesrat hat den Änderungen zur Heizkostenverordnung durch Beschluss vom 5.11.2021 zugestimmt. Die Regelungen treten am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

III. Pflicht zum Einbau fernablesbarer Erfassungsgeräte

§ 5 HeizkV-neu bestimmt, dass Ausstattungen zur Verbrauchserfassung von Heizwärme und Warmwasser fernablesbar sein müssen. Die Vorschrift legt Fristen für den Einbau fest sowie Einzelheiten zur Beschaffenheit dieser Erfassungsgeräte.

1. Was bedeutet fernablesbar?

Erfassungsgeräte sind fernablesbar, wenn für die Ablesung kein Zugang zu den Wohnungen² erforderlich ist. Vgl. dazu die Definition in § 5 Abs. 2 Satz 2 HeizkV-neu. Zugelassen sind auch „Walk-by“- und „Drive-by“-Technologien, bei der die Verbrauchswerte nicht vollständig automatisiert übermittelt werden. Der Ableser muss zwar nicht die Wohnungen betreten, sammelt die Daten vor Ort sozusagen im Vorbeigehen ein.

2. Für welche neu zu installierende Erfassungsgeräte gilt diese Pflicht?

Künftig müssen alle Geräte fernablesbar sein, die nach der Heizkostenverordnung als Erfassungsgeräte zugelassen sind: elektronische Heizkostenverteiler, Wärmezähler und Warmwasserzähler. Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, sowie nicht fernablesbare elektronische Geräte werden nach und nach vom Markt verschwinden.

¹ Die Heizkostenverordnung verwendet diesen Begriff, da sie nicht nur auf Mietverhältnisse anzuwenden ist, sondern auch auf andere Nutzungsverhältnisse und auf das Wohnungseigentum. Im Folgenden wird deshalb nicht nur der Begriff "Mieter" verwendet, sondern entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung auch diese Bezeichnung.

² Die Heizkostenverordnung verwendet statt „Wohnungen“ den Begriff „Nutzseinheiten“, da sie auch für gewerblich genutzte Gebäude Anwendung findet.

3. Welche Anforderungen müssen fernablesbare Geräte erfüllen?

Nach einer Übergangsfrist von einem Jahr nach Inkrafttreten der neuen Regelungen dürfen nur noch Geräte installiert werden, die bestimmte Vorgaben einhalten (§ 5 Abs. 2, Abs. 5, Abs. 6 HeizkV-neu):

a) Anbindbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway

Die Erfassungsgeräte müssen an ein zertifiziertes Smart-Meter-Gateway (SMGW) angeschlossen werden können.

Ein SMGW ist die Kommunikationseinheit, in der die Daten gesammelt, aufbereitet und weitergeleitet werden. Siehe dazu auch die Definition in § 2 Nr. 19 Messstellenbetriebsgesetz.

Diese Geräte müssen gem. § 5 Abs. 6 Satz 2 HeizkV an ein im Gebäude bereits vorhandenes Smart-Meter-Gateway angebunden werden, wenn der Gebäudeeigentümer von dem Auswahlrecht nach § 6 Abs. 1 Messstellenbetriebsgesetz für die Sparte Heizwärme Gebrauch gemacht hat.³ Damit besteht die Möglichkeit, die Anschlüsse für Strom und Heizwärme / Warmwasser zu bündeln.

b) Interoperabilität

Die Geräte müssen interoperabel sein. Interoperabilität bedeutet, dass andere Messdienstfirmen auf die Daten zugreifen können. Bei einem Wechsel des Abrechnungsdienstleisters oder einer Übernahme der Abrechnung durch den Gebäudeeigentümer muss das bisherige Messdienstunternehmen die für die Abrechnung notwendigen Daten dem neuen Abrechnungsdienstleister oder dem Gebäudeeigentümer zugänglich machen. Vgl. dazu die in der Ermächtigungsgrundlage zur Heizkostenverordnung festgehaltene Formulierung in § 6 Abs. 1 Nr. 5 Gebäudeenergiegesetz.

Verschlüsselungscodes sind gem. § 5 Abs. 5 Satz 3 HeizkV-neu kostenfrei herauszugeben. Hintergrund dieser Verpflichtung ist, dass dem Vermieter ein Anbieterwechsel erleichtert werden soll. Bei fehlender Interoperabilität kann ein anderes beauftragtes Abrechnungsunternehmen das vorhandene Erfassungssystem im Gebäude nicht übernehmen, sondern müsste es komplett austauschen. Bislang wurde ein Anspruch des Gebäudeeigentümers gegen das bisherige Messdienstunternehmen auf Herausgabe der Verschlüsselungscodes für funkbetriebene Erfassungsgeräte überwiegend verneint.⁴

Mit dieser Regelung hat der Verordnungsgeber auch eine Empfehlung des

³ Begründung der BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR-Drs.643/21, Seite 17; kritisch dazu Zehelein, ZMR 2021, 541 (545).

⁴ LG Frankfurt/M., Urt. v. 3.5.2019 – 2-16 S 163/18 – juris, mit kritischer Anm. Lammel, jurisPR-MietR 14/2019, und AG Nettel, Urt. v. 12.2.2019 – 17 C 114/18 – juris; Pflicht zur Herausgabe hingegen bejaht vom LG Mönchengladbach, Beschl. v. 2.3.2020 – 4 S 147/19 – ZMR 2020, 754.

Bundeskartellamts umgesetzt.⁵ Es bleibt abzuwarten, ob sich die Intention erfüllen wird und die Vermieter künftig häufiger bereit sein werden, den Messdienstleister zu wechseln.

c) **Einhaltung von Schutzprofilen und die Technischen Richtlinien**

Fernablesbare Erfassungssysteme müssen darüber hinaus die Schutzprofile und die Technischen Richtlinien einhalten, die das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik vorgibt. Dadurch sollen Datenschutz und Datensicherheit sowie die Interoperabilität gewährleistet werden. Zehelein weist darauf hin, dass für das sog. Sub-Metering einschließlich des Bereichs Heizwärme und Wasser noch gar keine Schutzprofile und Technische Richtlinien existieren.⁶

4. **Welche Fristen gelten für den Einbau?**

Die Neuregelungen der Heizkostenverordnung legen Fristen für den Einbau fernablesbarer Erfassungsgeräte fest. Dabei unterscheidet die Verordnung, zwischen *einfachen fernablesbaren Geräten* und solchen, die unter Einhaltung der Schutzprofile an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar und interoperabel sind (im Folgenden als *SMGV-anbindbar* bezeichnet). Einzelheiten zu den Fristen für die Installation von fernablesbaren Erfassungsgeräten sind in § 5 Abs. 2 bis 4 HeizkV-neu festgelegt:

- a) Nach Inkrafttreten der Verordnung darf der Gebäudeeigentümer nur noch fernablesbare Erfassungsgeräte einbauen lassen, § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV-neu.
- b) Einfache fernablesbare Erfassungsgeräte dürfen nur noch bis ein Jahr nach Inkrafttreten installiert werden, § 5 Abs. 2 Satz 3 HeizkV-neu.

Für die Installation fernablesbarer Geräte, die nicht SMGV-anbindbar sind, besteht also nur eine relativ kurze Übergangsfrist.⁷

Eine Ausnahme von der Pflicht zum Einbau fernablesbarer Geräte nach a) und b) besteht gem. § 5 Abs. 2 Satz 3 HeizkV-neu in folgendem Fall: Lässt der Gebäudeeigentümer ein einzelnes nicht fernablesbares Erfassungsgerät ersetzen oder ergänzen, muss auch das neue Gerät nicht fernablesbar sein. Beispiel: Ein Gerät ist defekt, oder es wurde ein zusätzlicher Heizkörper eingebaut. Durch diese Ausnahmeregelung soll vermieden werden, dass der Gebäudeeigentümer faktisch gezwungen ist, vorzeitig das gesamte Erfassungssystem auf Fernablesbarkeit umzustellen.

- c) Nicht fernablesbare Erfassungsgeräte, die bis zum Inkrafttreten eingebaut wurden, sind bis Ende 2026 durch *SMGV-anbindbare* Geräte zu ersetzen – § 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkV-

⁵ Bundeskartellamt – Sektoruntersuchung Submetering, abrufbar auf der Homepage des Bundeskartellamts unter https://www.bundeskartellamt.de/SharedDocs/Publikation/DE/Sektoruntersuchungen/Sektoruntersuchung%20Submetering.pdf?__blob=publicationFile&v=3

⁶ Zehelein, ZMR 2021, 541 (544), zum Referentenentwurf der BReg. mit Stand v. April 2021.

⁷ Zehelein, ZMR 2021, 541 (544), bezweifelt, ob sich die Vorgaben für Smart-Meter-Gateway-Systeme nach §§ 24, 30 Messstellenbetriebsgesetz innerhalb der Frist von einem Jahr einhalten lassen.

neu.

Ausnahmen von dieser Einbaupflicht bestehen:

- wenn der Einbau fernablesbarer Erfassungsgeräte im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder
- wenn der Einbau durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde, § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkV-neu.

In der Begründung zur Änderung der Heizkostenverordnung wird ein Beispielfall für einen unangemessenen Aufwand angeführt:⁸ In einem Gebäude sind Materialien verbaut sind, die ein ordnungsgemäßes Funktionieren der drahtlosen Technik verhindern würden, etwa ein hoher Anteil an Bewehrungsstahl in Wänden und Böden. Auch die alternative Verlegung von Kabeln zur Datenübertragung wäre mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

- d) Einfache fernablesbare Erfassungsgeräte sind bis spätestens Ende 2031 durch SMGW-fähige Geräte zu ersetzen, § 5 Abs. 4 HeizkV-neu.

Die Pflichten nach a) und b) betreffen den Sachverhalt, dass der Gebäudeeigentümer sich freiwillig dazu entschließt, die vorhandenen Geräte austauschen zu lassen. Die eichrechtlichen Bestimmungen geben jedoch vor, dass Wärme- und Warmwasserzähler nach Ablauf der Eichfristen nach fünf Jahren zu ersetzen sind. Elektronische Heizkostenverteiler werden den anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 834) entsprechend üblicherweise alle 10 Jahre ausgetauscht.

Die Pflichten nach c) und d) regeln, bis wann ein vorhandenes System spätestens den Anforderungen der neuen Heizkostenverordnung genügen muss.

5. Sind die Kosten für neu installierte fernablesbare Geräte umlegbar?

Der Gebäudeeigentümer hat die Wahl, ob er die Erfassungsgeräte kaufen oder mieten will. Eine Umlagefähigkeit im Rahmen der Heizkostenabrechnung besteht nur bei einer Anmietung. Deshalb schließen Vermieter für die Verwendung von Heizkostenverteilern, Wärmezählern und Warmwasserzählern zumeist Miet- oder Leasingverträge mit ihren Messdienstunternehmen ab. Diese Anmietungskosten finden sich dann in der Jahresabrechnung für die Heiz- und Warmwasserkosten wieder. Sie sind gem. § 2 Nr. 4a, 5a BetrKV umlagefähig.

Die Umlage ist jedoch an gewisse Voraussetzungen geknüpft, die die Gebäudeeigentümer häufig missachten. Dieser Aspekt betrifft nicht die neue Heizkostenverordnung. Da er für die Anmietung fernablesbarer Geräte von erheblicher Bedeutung ist, wird die bestehende Rechtslage an dieser Stelle wiedergegeben.

⁸ BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR-Drs.643/21, Seite 15.

Vor der Umlage von Mietkosten für neu anzumietende Erfassungsgeräte muss der Gebäudeeigentümer das in § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV geregelte Beteiligungsverfahren durchführen. Die Nutzer sind *vorab* über die beabsichtigte Anmietung und die dadurch entstehenden Kosten zu informieren. Die Umlage der Anmietungskosten ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats widerspricht. Mit „Maßnahme“ ist in § 4 Abs. 2 Satz 2, Halbs. 2 HeizkV die Kostenumlage, nicht der Abschluss des Mietvertrags für die Geräte gemeint.⁹

Streitig ist, ob der Gebäudeeigentümer dieses Verfahren nur bei der ersten Installation von Erfassungsgeräten durchführen oder vor jeder Anmietung erneut einhalten muss. Nach zutreffender Auffassung ist die Mitteilung immer notwendig, wenn der Vermieter neue Erfassungsgeräte anmieten will.¹⁰ Das Beteiligungsverfahren soll die Nutzer davor schützen, mit höheren Kosten belastet zu werden. Deshalb muss ihnen auch vor einer geplanten Anmietung die Gelegenheit eingeräumt werden, der Umlage der damit verbundenen Kosten zu widersprechen.

Widerspricht die Mehrheit der Nutzer (gemeint ist die Mehrheit der Nutzerparteien), ist die Umlage der Anmietungskosten (nicht die Anmietung) unzulässig. Das Widerspruchsrecht hat in der Praxis jedoch nur eine geringe Bedeutung erlangt. Das liegt daran, dass der Gebäudeeigentümer die Nutzer in dem Mitteilungsschreiben nicht auf die Möglichkeit zum Widerspruch hinweisen muss. Entgegen der üblichen Rechtspraxis bei Widerspruchsrechten für Verbraucher ist in der Heizkostenverordnung keine Pflicht festgelegt, den Nutzer als Verbraucher im Sinne von § 13 BGB über sein Widerspruchsrecht zu informieren.

Dennoch ist das Beteiligungsverfahren von erheblicher Relevanz für die Praxis. Hat es der Vermieter gänzlich versäumt, den Nutzern die geplante Anmietung mitzuteilen, können die Mietkosten für die Erfassungsgeräte nicht mit der Heizkostenabrechnung umgelegt werden. Diese Rechtslage ist weitgehend unumstritten.¹¹

6. Hat der Mieter die Installation fernablesbarer Geräte zu dulden?

a) Anspruchsgrundlage für Heizkostenverteiler, Wärme- und Warmwasserzähler

Der Mieter muss den Einbau von funkbasierten Heizkostenverteilern, Wärmezählern und Warmwasserzählern dulden. Anspruchsgrundlage ist § 4 Abs. 2 Satz 1 HeizkV.¹²

Lässt der Vermieter nicht fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler durch funkbetriebene

⁹ BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625.

¹⁰ AG Rüdeshheim, Urt. v. 26.9.2006 – 3 C 447/05 – WuM 2007, 265; Lammel, Heizkostenverordnung, § 4, Rdnr. 14 und 49; Peruzzo, Heizkostenabrechnung nach Verbrauch, 7. Aufl., § 4, Rdnr. 88; Schumacher/Pfeifer in: Kreuzberg/Wien, Handbuch der Heizkostenabrechnung, 9. Aufl., Kap. 1, Teil 3, Anm. 1.3.8, Unterpunkt 3.1; *andere Ansicht* Ormanschick in: Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 16. Aufl., Rdnr. 6136.

¹¹ BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625; LG Berlin, Urt. v. 7.3.2000 – 65 S 352/99 – NJW-RR 2001, 1590 = NZM 2002, 64; LG Köln, Urt. v. 14.12.1989 – 1 S 253/89 – WuM 1990, 562; AG Berlin-Tiergarten, Urt. v. 30.8.2012 – 608 C 15/12 – WuM 2012, 618; AG Rüdeshheim, Urt. v. 26.9.2006 – 3 C 447/05 – WuM 2007, 265; AG Tecklenburg, Urt. v. 27.5.1998 – 5 C 17/98 – WuM 1999, 365; AG Neuss, Urt. v. 17.6.1994 – 36 C 85/93 – WuM 1995, 46.

¹² BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625.

Erfassungsgeräte ersetzen, ergibt sich die Duldungspflicht auch aus den Modernisierungsvorschriften des BGB. Nach § 555b Nr. 4 BGB stellen bauliche Veränderungen, die den Gebrauchswert der Mietsache erhöhen, eine Modernisierungsmaßnahme dar. Der Einbau fernablesbarer Geräte erhöht den Gebrauchswert der Wohnung, da die Fernablesung ihr Betreten zur Ermittlung der erfassten Werte entbehrlich macht.¹³ Der Vermieter kann hingegen nicht argumentieren, dass funkgestützte Geräte eine häufigere Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation ermöglichen. Darin ist keine Gebrauchswerterhöhung der Wohnung zu sehen.

Sehr fraglich ist auch, ob eine Erhöhung des Gebrauchswerts darin zu sehen ist, dass einfache fernablesbare Geräte durch SMGV-anbindbare ersetzt werden. In diesem Fall ergibt sich die Duldungspflicht jedoch aus § 555b BGB Nr. 6 BGB. Danach zählen zu den Modernisierungsmaßnahmen auch solche Maßnahmen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die Modernisierungsmaßnahmen gleichgestellt sind, weil sie durch gesetzliche Regelungen angeordnet werden. Die Heizkostenverordnung verpflichtet den Gebäudeeigentümer bei einem turnusmäßigen Wechsel ab ein Jahr nach Inkrafttreten zum Einbau dieser Geräte, spätestens ab dem 1.1.2032.

§ 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV ist *lex specialis* zu den Vorschriften über die Duldung einer Modernisierung gem. §§ 555c ff. BGB. Auch wenn es sich um eine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB handelt, richtet sich die Duldungspflicht für die Installation vorrangig nach den weniger strengen Vorgaben der Heizkostenverordnung. Die Voraussetzungen nach §§ 555c, 555d BGB müssen nicht vorliegen. § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV ist nicht nur beim erstmaligen Einbau anzuwenden, sondern auch beim Austausch eines vorhandenen Systems gegen ein moderneres.¹⁴ Die rechtliche Einschätzung, ob es sich um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne der mietrechtlichen Vorschriften handelt, ist somit für die Duldungspflicht des Mieters nicht relevant. Sie ist jedoch von Bedeutung, wenn der Vermieter die Geräte gekauft hat und beabsichtigt, nach der Installation eine Mieterhöhung nach §§ 559 ff BGB geltend zu machen.

Hat der Vermieter die Mieter nicht nach den Vorgaben des § 4 Abs. 2 Satz 2 HeizkV vorab über die Anmietungskosten informiert, bleibt die Duldungspflicht der Mieter für den Einbau der Geräte bestehen.¹⁵ Der missverständliche Wortlaut dieser Vorschrift ist insoweit nach seinem Sinn auszulegen. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist es, die Mieter vor höheren Kosten zu schützen. Die unterbliebene Mitteilung hat demnach nur Auswirkungen auf die Umlage der Anmietungskosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung. Das Recht des Vermieters, die Geräte anzuschaffen, bleibt davon unberührt.

Gesundheitsschädliche Auswirkungen durch Funkwellen sind nach dem BGH

¹³ Der BGH hat diese rechtliche Würdigung der Vorinstanz nicht beanstandet – Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625; so auch LG Berlin, Beschl. v. 22.10.2010 – 63 S 451/10 – GE 2010, 1745.

¹⁴ AG Berlin-Lichtenberg, Urt. v. 2.5.2007 – 7 C 101/07 – GE 2007, 1054, andere Ansicht LG Hamburg, Beschl. v. 10.4.2008 – 334 S 1/08 – WuM 2009, 124.

¹⁵ BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625; andere Ansicht LG Kassel, Urt. v. 7.5.2004 – 1

wissenschaftlich nicht belegt.¹⁶ Die Verweigerung des Einbaus mit dieser Argumentation ist deshalb nicht erfolgversprechend.¹⁷

b) Anspruchsgrundlage für die Installation von Kaltwasserzählern

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Duldung einer Modernisierung nach dem BGB sind relevant für die Installation von funkbasierten Kaltwasserzählern. Der Einbau und die Verwendung der Verbrauchswerte dieser Geräte fallen nicht in den Anwendungsbereich der Heizkostenverordnung. Der Anspruch auf Duldung des Einbaus lässt sich nur aus den Vorschriften über die Modernisierung nach dem BGB herleiten.¹⁸

Es besteht keine gesetzliche Pflicht zur Installation einfacher oder fernablesbarer Kaltwasserzähler. Der freiwillige Ersteinbau ist eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nr. 3 BGB. Sind aber bereits Geräte installiert, wird der Gebäudeeigentümer bestrebt sein, sie durch fernauslesbare Zähler zu ersetzen. Andernfalls müsste er künftig nur für die Ermittlung des Kaltwasserverbrauchs eine jährliche Ablesung vor Ort organisieren, wenn alle anderen Zähler entsprechend den Vorgaben der Heizkostenverordnung bereits fernablesbar sind.

Die Ersetzung vorhandener einfacher Geräte durch fernablesbare stellt eine Gebrauchswerterhöhung im Sinne des § 555b Nr. 4 BGB dar. Ein Anspruch auf Duldung des Austauschs vorhandener Kaltwasserzähler kann sich als nicht zu vertretende Maßnahme auch aus § 555b BGB Nr. 6 BGB ergeben. Die eichrechtlichen Bestimmungen schreiben vor, dass diese Zähler alle sechs Jahre zu ersetzen sind.

Dem Vermieter steht jedoch keine Anspruchsgrundlage für die Duldung des Einbaus zur Seite, wenn er vorhandene fernablesbare Kaltwasserzähler durch SMGV-anbindbare ersetzen lässt. Darin ist keine Modernisierungsmaßnahme nach dem BGB zu sehen (vgl. oben 6. a).

7. Hat der Mieter einen Anspruch auf Einbau fernablesbarer Geräte?

§ 4 Abs. 4 i. V. m. Abs. 2 Halbs. 1 HeizkV gibt dem Nutzer einen Anspruch auf Einbau von Geräten zur Erfassung des Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser. Diese Geräte müssen den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügen. Demnach hat der Mieter entsprechend den obigen Ausführungen zur Einbaupflicht fernablesbarer Erfassungsgeräte einen Anspruch darauf,

- dass der Vermieter bei einem turnusmäßigen Austausch fernablesbare Geräte installieren lässt (III. 4. a),
- dass er bei einem turnusmäßigen Austausch ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung SMGV-anbindbare Geräte einbauen lässt (III. 4. b),
- dass ab 1.1.2027 vorhandene nicht fernablesbare durch SMGV-anbindbare Geräte ersetzt werden (III. 4.c),

S 381/03 – NZM 2006, 818.

¹⁶ BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625.

¹⁷ AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 9.1.2015 – 911 C 389/14 – ZMR 2015, 388.

¹⁸ BGH, Urt. v. 29.9.2011 – VIII ZR 326/10 – WuM 2011, 625.

- dass ab 1.1.2032 vorhandene fernablesbare Geräte gegen SMGV-anbindbare Geräte ausgetauscht werden (III. 4.d).

IV. Regelung des Datenschutzes und der Datensicherheit

Neu aufgenommen in die Heizkostenverordnung wurden datenschutzrechtliche Vorschriften (§ 5 Abs. 2 Satz 1, Abs. 6 Satz 1, § 6b HeizkV-neu). Die Erhebung, Speicherung und Verwendung der gewonnenen Daten in Form von Verbrauchswerten unterliegen dem Datenschutz:

- Die Daten müssen bei der Übertragung sicher verschlüsselt sein.
- Die Daten dürfen nur berechtigten Empfängern zugänglich sein – dem Vermieter und seinem Abrechnungsunternehmen.
- Die Daten dürfen nur so oft wie nötig verwendet werden – einmal im Monat, falls Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen erstellt werden.
- Die Daten dürfen nur zweckgebunden genutzt werden, nämlich zur Erstellung der Heizkostenabrechnung und der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen. Eine Verwendung zu anderen Zwecken stellt einen Verstoß gegen die Datenschutzregeln dar. Der Vermieter darf die Verbrauchswerte z. B. nicht dazu verwenden, um dem Mieter bei Feuchtigkeitsschäden ein unzureichendes Heizverhalten nachzuweisen.

Anzumerken ist, dass sich diese Vorgaben ohnehin aus den allgemeinen Regeln zum Datenschutz ergeben, die in der Datenschutz-Grundverordnung festgelegt sind.

V. Monatliche Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation

1. Welche neue Regelung enthält die Heizkostenverordnung?

Der Gebäudeeigentümer hat den Nutzern ab dem 1.1.2022 für jeden Monat Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mitzuteilen. Voraussetzung ist, dass bereits fernablesbare Erfassungsgeräte installiert sind (§ 6a Abs. 1 HeizkV-neu).

Die Vorschrift lässt dem Gebäudeeigentümer die Wahl, ob er eine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation erstellen lässt. In der Praxis wird eine Verbrauchsinformation voraussichtlich immer erstellt und zusätzlich zumeist eine Abrechnungsinformation.

2. Wie verbreitet sind fernablesbare Erfassungsgeräte bereits?

Voraussetzung für die Erteilung einer Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation ist, dass das Gebäude bereits mit fernablesbaren Erfassungsgeräten ausgestattet ist. Dieser Aspekt kann auch für das neue Kürzungsrecht Bedeutung erlangen (s. u.). Deshalb wird an dieser Stelle auf den Verbreitungsgrad dieser Geräte eingegangen. Die beiden größten Messdienstunternehmen verfügen bereits über eine hohe Ausstattungsquote. Techem hat bekanntgegeben, dass die von

ihr betreuten Liegenschaften bereits zu knapp 80 Prozent über Funktechnologie verfügen. Das Abrechnungsunternehmen Ista gibt an, dass es den Verbrauch für Heizung und Warmwasser in rund fünf Millionen Wohnungen erfasst. Davon seien knapp drei Millionen Wohnungen mit fernablesbaren Geräten ausgestattet, also ca. 60 Prozent.¹⁹ Bei anderen Abrechnungsfirmen ist die Ausstattungsquote jedoch niedriger.

3. Was ist eine Abrechnungsinformation?

Eine Abrechnungsinformation enthält die Angaben, welche Kosten der Mieter für den betreffenden Monat für Heizung und ggf. Warmwasser zu zahlen hätte. Es handelt sich um eine Mitteilung, nicht um eine Rechnung mit Zahlungsverpflichtung.

Zur Ermittlung der Kosten wird genauso gerechnet, wie bei einer Jahresabrechnung, ohne dass diese Rechnungsschritte offengelegt werden. Als Gesamtkosten werden die Kosten für den betreffenden Monat zugrunde gelegt.

4. Was ist eine Verbrauchsinformation?

Eine Verbrauchsinformation muss nach § 6a Abs. 2 HeizkV-neu mindestens folgende Angaben enthalten – getrennt für Heizung und ggf. Warmwasser:

- (1) den Wärmeverbrauch des Nutzers im letzten Monat in kWh,
- (2) einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats sowie mit dem Verbrauch des entsprechenden Monats im Vorjahr (soweit verfügbar) und
- (3) einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

Anmerkung zu Nr. 1:

- Heizkostenverteiler sind keine Messgeräte, sondern Erfassungsgeräte. Sie messen nicht wie Wärmehähler eine Wärmemenge, sondern erfassen unspezifische Einheiten, die die verbrauchte Wärme widerspiegeln. Eine Angabe des Verbrauchs in kWh ist bei diesen Geräten kaum zu realisieren. Dazu müsste die sog. Basisempfindlichkeit des Gerätetyps bekannt sein und herangezogen werden, wie das nach VDI 2077, Blatt 3.5, in sog. Rohrwärmefällen praktiziert wird. Diese Verfahrensweise würde den Vergleich unnötig kompliziert gestalten und ohnehin nur Näherungswerte für kWh ergeben. Zu den von der Heizkostenverordnung angestrebten Vergleichszwecken genügt die Angabe der Verbrauchswerte.
- Zur Mitteilung des Wärmeverbrauchs für Warmwasser ist eine Angabe des Verbrauchs in „cbm“ (oder in „Litern“) und nicht in kWh“ zweckmäßiger. Dieser Maßstab wird auch

¹⁹ Meldung auf der Homepage der „Tagesschau“ v. 5.11.2021 unter <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/heizkostenverordnung-klimaschutz-kostensparen-datenschutz-abrechnung-zaehler-verbraucher-101.html>

bei der Verteilung der Kosten in der Heizkostenabrechnung verwendet.

Anmerkung zu Nr. 2:

Ein Vergleich mit anderen Zeiträumen ist bei der Heizenergie nur sinnvoll, wenn eine Witterungsbereinigung vorgenommen wird. Dadurch werden Abweichungen im Verbrauchsverhalten eliminiert, die ihre Ursache in milderer oder strengerer Außentemperaturen im Vergleichszeitraum haben. Für den Jahresvergleich im Rahmen der jährlichen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung ist das vorgeschrieben nach § 6a Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 HeizkV. Die Abrechnungsfirmen werden aller Voraussicht eine Witterungsbereinigung praktizieren.

Anmerkung zu Nr. 3:

Dieser Vergleich bezieht sich nicht auf den Durchschnittsverbrauch in demselben Gebäude. Für den Vergleich sind vielmehr vergleichbare Gebäudetypen heranzuziehen. Grundlage sollen die Datenbestände der Abrechnungsunternehmen sein. Als Vergleichskriterien sollen insbesondere derselbe Zeitraum, dieselbe Klimazone, ein vergleichbarer energetischer Zustand oder das Baualter des Gebäudes, der verwendete Energieträger oder die eingesetzte Anlagentechnik sowie die Gebäudegröße zugrunde gelegt werden.²⁰

Kritik: Ein derartiger Vergleich berücksichtigt nicht, dass Abweichungen von Durchschnittswerten auch auf Lagenachteilen oder -vorteilen innerhalb des Gebäudes beruhen können. Mieter in Dachgeschosswohnungen, im Erdgeschoss oder außenliegenden Wohnungen müssen häufig mehr Heizenergie aufwenden, um die gleichen Raumtemperaturen zu erreichen wie die Mieter anderer Wohnungen. Sie sind aufgrund der Lage im Gebäude gegenüber Mietern innenliegender Wohnungen benachteiligt.

5. Wie häufig sind Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitzuteilen?

Diese Informationen muss der Mieter gem. § 6a Abs. 1 Nr. 2 HeizkV für jeden Monat erhalten. Außerhalb der Heizperiode sind Verbrauchs- oder Abrechnungsinformationen zum Heizenergieverbrauch jedoch nicht sinnvoll. Die Verpflichtung ist dann nur auf den Warmwasserverbrauch zu beziehen, sofern die Erwärmung des Wassers in die zentrale Versorgung einbezogen ist und keine dezentrale Versorgung, etwa über Boiler oder Durchlauferhitzer, besteht.

Die Regelungen in § 6a Abs. 1 Nr. 1 HeizkV haben wegen des verzögerten Inkrafttretens der geänderten Heizkostenverordnung keine Relevanz mehr.

6. Wie sind die Informationen dem Mieter zur Verfügung zu stellen?

Die Mitteilung kann erfolgen:

- in Papierform,

²⁰ BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR.-Drs. 643/21, Seite 19.

- auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail oder Messenger,
- über ein Webportal oder eine Smartphone-App.

Die Informationen sind dem Mieter „**mitzuteilen**“ (§ 6a Abs. 1 HeizkV-neu). Sie müssen ihn unmittelbar erreichen, ohne dass er sie suchen muss.²¹ Werden die Informationen über ein Webportal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt, ist der Mieter zusätzlich zeitnah darüber zu unterrichten, dass sie dort zur Verfügung stehen. Dies kann z. B. durch E-Mail oder Push-Nachricht verwirklicht werden.

Eine Übermittlung auf elektronischem Weg setzt voraus, dass der Mieter damit **einverstanden** ist. Dazu muss er seine elektronische Adresse zur Verfügung stellen oder bereit sein, sich eine vom Messdienstleister zur Verfügung gestellte App herunterzuladen. Haben die Mietparteien bereits bisher auf elektronischem Weg kommuniziert oder der Vermieter auf diesem Weg Mitteilungen an den Mieter übersandt, kann das eine ausreichende Rechtsgrundlage für den Übermittlungsweg der Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen darstellen. Eine formularmäßige Vereinbarung im Mietvertrag, dass die Kommunikation auf elektronischem Wege erfolgt, etwa per E-Mail, ist auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen.

Im Streitfall muss der Vermieter belegen können, dass er dem Mieter die Informationen übermittelt hat. Dies ist von Bedeutung für das dem Mieter zustehende Kürzungsrecht. Problematisch ist, je nach Übermittlungsweg, wie der Vermieter den **Zugangsbeweis** sicherstellen kann. Bei einer Übermittlung per Post dürfte es kaum praktikabel sein, monatlich Einschreiben zu versenden.

7. Sind die Kosten für die Mitteilung umlagefähig?

In § 7 Abs. 2 HeizkV-neu sind nunmehr auch die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen aufgeführt. Die Bundesregierung hat es jedoch als Verordnungsgeber versäumt, den Betriebskostenkatalog in der Betriebskostenverordnung entsprechend anzupassen (§ 2 Nr. 4a BetrKV). Die Heizkostenverordnung regelt nur die Verteilung der Kosten, nicht aber, welche Kosten umlagefähig sind.²² Die Ermächtigungsgrundlage der Heizkostenverordnung, § 6 Gebäudeenergiegesetz, ermöglicht nicht die Umlage von Kosten abweichend von § 556 BGB i. V. m. der Betriebskostenverordnung. Solange die Betriebskostenverordnung nicht angepasst wird, fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage für die Umlage dieser Kosten. Diese Problematik ergab sich bereits bei den Kosten der Verbrauchsanalyse.²³

Bejaht man dennoch die Umlagefähigkeit, sind nur laufende Kosten umlagefähig. Nicht dazu gehören Entwicklungskosten für eine App oder ein Webportal. Zu den umlagefähigen Kosten zählen **Portokosten** für eine Übermittlung per Post. Dabei kann der Vermieter diese Kosten nur den Mietern im Gebäude auferlegen, die sich gegen eine vom Vermieter angebotene

²¹ BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR.-Drs. 643/21, Seite 18.

²² Heix, WuM 2015, 59.

²³ Schmid, MDR 2009, 129; derselbe, NZM 2009, 104 (107) und ZMR 2009, 172; andere Ansicht Lammel,

Mitteilung auf elektronischem Weg entschieden haben.

Die Umlage der Kosten für eine jährliche Verbrauchsanalyse, die der Mieter bisher mit der Jahresabrechnung erhalten hat, entfällt. Sie wurde aus § 7 Abs. 2 Satz 1 HeizkV gestrichen. § 7 Abs. 2 Satz 2 HeizkV entfällt. Hierfür besteht nach Einführung der Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation kein Bedarf mehr. Die Kosten für diese Analyse sind jedoch auch nicht mehr umlagefähig, wenn eine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation (noch) nicht erstellt werden muss, weil noch keine fernablesbaren Geräte installiert sind.

VI. Vorgeschriebene Informationen zur Jahresabrechnung

Der Vermieter muss dem Mieter zusammen mit der Jahresabrechnung eine Reihe von Informationen zugänglich machen, die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 bis 5 HeizkV-neu aufgelistet sind. Dazu gehören Angaben zum Anteil der eingesetzten Energieträger (Öl, Gas, Wärmepumpe, Anteil Solarenergie u. a.), eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie ein Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

An dieser Stelle wird darauf verzichtet, die Vorschrift wörtlich wiederzugeben. Es sei aber darauf hingewiesen, dass fehlende Angaben von Bedeutung sind für das neue Kürzungsrecht von 3 Prozent (siehe unten).

Der Vermieter muss diese Informationen „zugänglich machen“. Das bedeutet weniger als „mitteilen“. Die Informationen müssen nicht der Abrechnung beigelegt sein. Es genügt, wenn der Vermieter sie über das Internet, über ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung stellt.²⁴ Anders als bei der Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation muss der Vermieter den Mieter in der Abrechnung nicht jeweils darüber in Kenntnis setzen, dass dort Informationen zu finden sind. Es ist ausreichend, denn er den Mietern vorab einmal mitgeteilt hat, wie sie auf diese Informationen zugreifen können.

VII. Wirtschaftlichkeit

1. Muss der Mieter mit höheren Kosten rechnen?

Die Änderungen der Heizkostenverordnung ziehen für den Mieter neue Kostenbelastungen nach sich. Der Aufwand für die Erstellung der monatlichen Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation ist umlagefähig. Hinzu kommen zumeist die Kosten für die Anmietung fernablesbarer Geräte. Aus den von der Heizkostenverordnung geforderten Anforderungen an diese Geräte resultieren zusätzliche Kosten (Interoperabilität, Anschließbarkeit an ein Smart-Meter-Gateway unter Einhaltung der Schutzprofile).

Heizkostenverordnung, 4. Aufl., § 7, Rdnr. 116.

²⁴ BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR.-Drs. 643/21, Seite 19.

2. Muss der Mieter mehr zahlen als er einspart?

Im Gebäudeenergiegesetz, der Ermächtigungsgrundlage zur Heizkostenverordnung,²⁵ ist in § 5 festgelegt, dass die Anforderungen und Pflichten der Heizkostenverordnung wirtschaftlich vertretbar sein müssen. Nach dieser Vorschrift gelten sie als wirtschaftlich vertretbar, wenn die erforderlichen Aufwendungen generell innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen erwirtschaftet werden können. Die Bundesregierung ist bei der Erstellung des Verordnungsentwurfs davon ausgegangen, dass die Umrüstung auf eine fernablesbare Verbrauchserfassung für die Nutzer kostenneutral sein wird.²⁶ Die Kosten würden durch die zusätzlichen zu erzielenden Einsparungen aufgewogen.

Es bestehen jedoch erhebliche Zweifel, ob auf die Nutzer keine Mehrkosten zukommen. Gegenzurechnen ist zwar, dass durch den Einsatz fernablesbarer Geräte die umlegbaren Kosten für die Ablesungen in den Wohnungen entfallen. Die nationale Umsetzung der Anforderungen der EU-Energieeffizienzrichtlinie stand unter dem Vorbehalt, dass sie finanziell vertretbar und im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen angemessen sein muss.²⁷ Das von dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragte Institut für Technische Gebäudeausrüstung in Dresden (ITG) ist bereits im Jahr 2014 zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie zum Einbau fernablesbarer Geräte sowie zur Abrechnungs- und Verbrauchsinformation in Deutschland kaum kostenneutral umsetzen lassen.²⁸

Auf Initiative des Bundesrats ist in § 5 Abs. 8 HeizkV eine Regelung aufgenommen worden, die sich mit dieser Problematik befasst. Drei Jahre nach Inkrafttreten muss die Bundesregierung untersuchen lassen, ob durch die Pflicht zur Einführung fernablesbarer Erfassungsgeräte für die Mieter tatsächlich keine zusätzlichen Kosten entstehen. Das Ergebnis dieser Evaluation ist bis zum 31. August 2025 zu veröffentlichen. Hierzu ist kritisch anzumerken, dass in die Betrachtung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses auch die Kosten für die Erstellung der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen einfließen müssen.

VIII. Warmwasserkostenabtrennung

§ 9 HeizkV regelt, wie die Gesamtkosten in die Kosten für Heizung und Warmwasser aufzuspalten sind. Die Änderungen dieser Vorschrift sind im Wesentlichen redaktioneller Art. Sie dienen nur der Klarstellung und der besseren Verständlichkeit. Inhaltliche Änderungen bringen sie nicht mit sich. Das gilt auch für die geänderte Darstellung der beiden Formeln zur Abtrennung der Warmwasserkosten. An der Berechnungsweise ändert sich nichts.

²⁵ Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung ist § 6 Gebäudeenergiegesetz.

²⁶ BReg. zur Änderung der Heizkostenverordnung, BR.-Drs. 643/21, Seite 3 und 12.

²⁷ Richtlinie 2012/27/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 25.10.2012 zur Energieeffizienz – „EU-Energieeffizienzrichtlinie“, Erwägungsgrund (30) [1].

²⁸ ITG – Institut für Technische Gebäudeausrüstung Dresden, Wirtschaftlichkeit von Systemen zur Erfassung und Abrechnung des Wärmeverbrauchs Im Internet abrufbar auf der Homepage des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung unter

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/zb/Auftragsforschung/5EnergieKlimaBauen/2014/WirtschaftlichkeitWaermeverbrauch/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=1.

<u>Alt</u>	<u>Neu</u>
$Q = 2,5 \cdot \frac{kWh}{m^3 \cdot K} \cdot V \cdot (t_w - 10^\circ C)$	$Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10)$
$Q = 32 \cdot \frac{kWh}{m^2} \cdot A_{Wohn}$	$Q = 32 \times A_{Wohn}$

Die sog. Terme wurden entfernt. Aus einer Zahlenwertgleichung wird eine Gleichung. Der Rechenweg und das Berechnungsergebnis ändern sich nicht.²⁹

IX. Kürzungsrecht

1. Welche neuen Regelungen gibt es zum Kürzungsrecht?

§ 12 Abs. 1 Sätze 2 und 3 HeizkV-neu sehen Sanktionen vor, wenn die Installationspflichten für fernablesbare Geräte oder die Informationspflichten missachtet werden. Der Mieter kann den auf ihn entfallenden Kostenanteil für Heizung und Warmwasser um drei Prozent kürzen. Unberührt von dieser Neuregelung bleibt das in § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV geregelte Recht, das Abrechnungsergebnis um 15 Prozent zu reduzieren, soweit die Kosten für Heizwärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

2. Wann kann der Mieter kürzen?

Von dem Kürzungsrecht Gebrauch machen kann der Mieter erst, wenn er die Jahresabrechnung erhält. Eine monatliche Abrechnungsinformation bietet keine Basis für das Kürzungsrecht. Sie enthält lediglich eine Mitteilung über die anfallenden Kosten, jedoch keine Zahlungsverpflichtung.

3. Wie viel darf der Mieter kürzen?

Grundlage der Kürzung ist der berechnete Gesamtbetrag der Heizkostenabrechnung ggf. einschließlich der Warmwasserkosten.

Das Kürzungsrecht von drei Prozent besteht, wenn eine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation nach § 6a Abs. 2 HeizkV-neu nicht oder nicht vollständig mitgeteilt wurde, obwohl fernablesbare Geräte installiert sind oder installiert sein müssen, *oder* wenn die Informationen zur Jahresabrechnung nach § 6a Abs. 3 HeizkV-neu nicht oder nicht vollständig zugänglich gemacht wurden. Das Kürzungsrecht von drei Prozent kann außerdem ausgeübt werden, wenn keine fernablesbaren Erfassungsgeräte installiert sind, obwohl dazu eine Pflicht nach § 5 Abs. 2, Abs. 3 oder Abs. 4 HeizkV-neu besteht. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich diese beiden Kürzungsrechte. Zur Verdeutlichung werden folgende Fallkonstellationen und die daraus resultierende Kürzungssätze dargestellt:

²⁹ Einzelheiten zur Berechnung und zur Gestaltung der Formeln sind dargestellt in Wall, WuM 2013, 648

a) Die einzelnen Kürzungsrechte

aa) Keine fernablesbaren Erfassungsgeräte, obwohl eine Pflicht dazu besteht

► 3 Prozent Kürzung

Dieses Kürzungsrecht besteht in folgenden Fällen:³⁰

- (1) Der Vermieter lässt vorhandene Geräte durch nicht fernablesbare ersetzen.
- (2) Der Vermieter lässt vorhandene nicht fernablesbare oder fernablesbare Geräte ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung durch fernablesbare ersetzen, die sich nicht unter Einhaltung der Schutzprofile an ein Smart-Meter-Gateway anschließen lassen oder nicht interoperabel sind.

Fraglich ist, ob das Kürzungsrecht auch besteht, wenn es bis zu dem genannten Termin keine Technischen Richtlinien und keine Vorgaben zu Schutzprofilen gibt, weil das nach § 5 Abs. 2 Satz 3 HeizkV-neu zuständige Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik noch keine erstellt hat. Nach § 5 Gebäudeenergiegesetz müssen die Anforderungen und Pflichten der Heizkostenverordnung nach dem Stand der Technik erfüllbar. Möglicherweise kann sich der Vermieter auf einen Fall der Unmöglichkeit nach § 11 Abs. 1 Nr. 1b HeizkV berufen, sodass das Kürzungsrecht entfällt.³¹

- (3) Der Vermieter lässt vorhandene nicht fernablesbare Geräte nicht bis Ende 2026 gegen die zuvor genannten Geräte austauschen. Das Kürzungsrecht greift dann erst für Zeiträume ab dem 1.1.2027.
- (4) Der Vermieter lässt vorhandene einfache fernablesbare Geräte, die er zulässigerweise bis ein Jahr nach Inkrafttreten installiert hat, nicht bis Ende 2031 durch fernablesbare Zähler ersetzen, die sich an ein Smart-Meter-Gateway anschließen lassen und interoperabel sind. Das Kürzungsrecht besteht erst für Zeiträume ab dem 1.1.2032.

bb) Keine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation nach § 6a Abs. 2 HeizkV-neu

► 3 Prozent Kürzung

Voraussetzung für diese Informationspflicht und damit auch für das Kürzungsrecht ist, dass bereits eine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung im Gebäude vorhanden ist. Das Kürzungsrecht besteht aber auch, wenn der Einbau fernablesbarer Geräte pflichtwidrig unterblieben ist. Siehe zur Einbaupflicht die Ausführungen vorstehend unter aa).

Das Recht zur Kürzung besteht auch, wenn die Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation nicht vollständig ist oder nicht den Anforderungen von § 6a Abs. 2 HeizkV-neu genügt.

³⁰ Vgl. dazu die Ausführungen zur Einbaupflicht dieser Geräte, unter III. 4.

³¹ Zweifelnd Zehelein, ZMR 2021, 541 (545).

cc) Keine Informationen zur Jahresabrechnung nach § 6a Abs. 3 HeizkV-neu

▶ 3 Prozent Kürzung

Diese Informationen müssen nach § 6a Abs. 3 HeizkV-neu nicht in der Abrechnung zu finden oder ihr beigefügt sein. Es genügt, wenn der Vermieter sie zugänglich gemacht hat (siehe oben V. 5.).

Das Kürzungsrecht besteht auch, wenn die Informationen nicht vollständig sind. § 6a Abs. 3 HeizkV-neu gibt den erforderlichen Inhalt vor.

b) Summierung der Kürzungsrechte

Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte von 3 Prozent.

aa) Verordnungswidrig keine fernablesbaren Geräte installiert und keine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen

Ohne Fernablesbarkeit lassen sich keine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen erstellen. Also:

▶ 3 Prozent plus 3 Prozent Kürzung

bb) Keine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation nach § 6a Abs. 2 HeizkV-neu, obwohl fernablesbare Geräte installiert sind oder installiert sein müssen, und keine Informationen zur Jahresabrechnung nach § 6a Abs. 3 HeizkV-neu

▶ 3 Prozent Kürzung

Hier summieren sich die Kürzungsrechte nicht. § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkV-neu bezieht sich auf beide Informationspflichten nach § 6a HeizkV-neu.

cc) Keine verbrauchsabhängige Abrechnung, ordnungswidrig keine fernablesbaren Erfassungsgeräte eingebaut und damit auch keine Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen

Erstellt der Vermieter keine Abrechnung nach der Heizkostenverordnung auf Grundlage der erfassten Verbrauchswerte, sondern z. B. komplett nach Wohnfläche, besteht wie bisher das Kürzungsrecht von 15 Prozent. Die anderen beiden Kürzungsrechte von jeweils drei Prozent sind ggf. zu addieren.

▶ 15 Prozent plus 3 Prozent plus 3 Prozent Kürzung.

c) Kürzung des Kürzungsrechts für eine unterbliebene Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation?

Es stellt sich die Frage, ob der Kürzungssatz zu reduzieren ist, wenn es der Vermieter nur einige Monate des Abrechnungsjahres versäumt hat, Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitzuteilen. Beispiel: Der Vermieter hat von Januar bis April keine

derartige Mitteilung gemacht. Für Mai bis Dezember ist er dann seinen Pflichten nachgekommen.

Nach hier vertretener Auffassung ist der Kürzungssatz von 3% nicht herabzusetzen. Dabei ist zu bedenken, dass der volle Prozentsatz gem. § 11 Abs. 1 Satz 3 HeizkV-neu auch anzusetzen ist, wenn die Informationen nicht vollständig mitgeteilt wurden. Fehlt etwa in einer Verbrauchsinformation nur eine der nach § 6a Abs. 2 HeizkV-neu erforderlichen Angaben, besteht nach dem Wortlaut der Verordnung bereits das Kürzungsrecht in voller Höhe. Das muss entsprechend gelten, wenn eine Information nur zeitweise unterblieben ist.

Bei gegenteiliger Auffassung ergeben sich erhebliche praktische Schwierigkeiten bei der Berechnung des angemessenen Prozentsatzes. Soll die Aufteilung rein zeitanteilig vorgenommen werden? Bei Heiz- und Warmwasserkosten von 1000 Euro für das Abrechnungsjahr ergäbe sich dann für einen Monat ein Kürzungsbetrag von 2,50 Euro (3% dividiert durch 12 Monate). Außerdem wäre zu bedenken, dass eine zeitanteilige Kürzung bei den Heizkosten nicht zweckmäßig ist. Hat der Mieter wie im obigen Beispiel im abzurechnenden Jahr für Januar bis April keine Informationen erhalten, wäre für die Heizkosten eine Anwendung der sog. Gradtagszahlentabelle sinnvoller. Danach entfällt auf diese Monate ein Jahresanteil von 530 Promille, also mehr als die Hälfte des Jahresverbrauchs an Heizenergie. Dem Mieter kann jedoch nicht zugemutet werden, auf diese Weise den angemessenen Prozentsatz für die Kürzung zu berechnen.

Eine andere Problematik besteht darin, ob der Vermieter verpflichtet sein kann, Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auch in den Sommermonaten außerhalb der Heizperiode zu übermitteln. Eine solche Verpflichtung erscheint zumindest dann nicht sinnvoll, wenn die zentrale Anlage nur der Versorgung mit Heizwärme dient, nicht aber mit Warmwasser. Dementsprechend kann dem Mieter für diese Zeit auch nicht das Recht zustehen, von dem Kürzungsrecht Gebrauch zu machen.