

# **Aktuelle Gesetzesänderungen mit Auswirkungen auf das Mietrecht**

**Rechtsanwältin Beate Heilmann  
Heilmann Geyer Kühnlein, Berlin**

## Klima/Energiewende

Abkommen Paris  
LastenteilungsVO  
EU Klimagesetz  
Green Deal/Fit for 55  
EnergieeffizienzRili  
GebäudeRili  
EE-Rili  
KSG  
KSMP 2030  
Sofortprogramm 2021  
Klimapakt .

GEG  
Effizienzstandards  
Erneuerbare Energien  
Mieterstrom/KWK  
Energiewirtschaftsrecht  
Steuerrecht  
Elektromobilität  
§ 554 BGB  
GEIG  
Smart Meter Rollout  
Liegenschaftsmodelle

## Betriebskosten

digitales NebenkostenR'  
neue BK durch neue Technik  
wirksame Vereinbarung  
nachträgliche Ergänzung

---

Flatrate  
Solarmiete  
Vollklusivmieten

Novelle HKVO  
Umlage CO2-Preis  
TKG  
Contracting

## Modernisierung

neue Technologien und § 555b BGB  
Einsatz EE  
Gebäudeautomation/Smart Building/Home  
Glasfaser  
gesetzliche Auflagen  
Anpassung GEG  
neue Energiestandards  
Härteeinwand + Klimaschutzinteressen  
Fördermittel - BEG

Mieterhöhung  
reduzierte Umlage?  
Wirtschaftlichkeitsgebot ?

## Bezahlbares Wohnen

Mietpreisbremse  
Bundesmietendeckel ?

Begrenzung Mieterhöhung  
Reduktion Kappungsgrenze § 558  
Begrenzung Umlage  
Modernisierungskosten § 559  
anteilige Umlage CO2-Preis

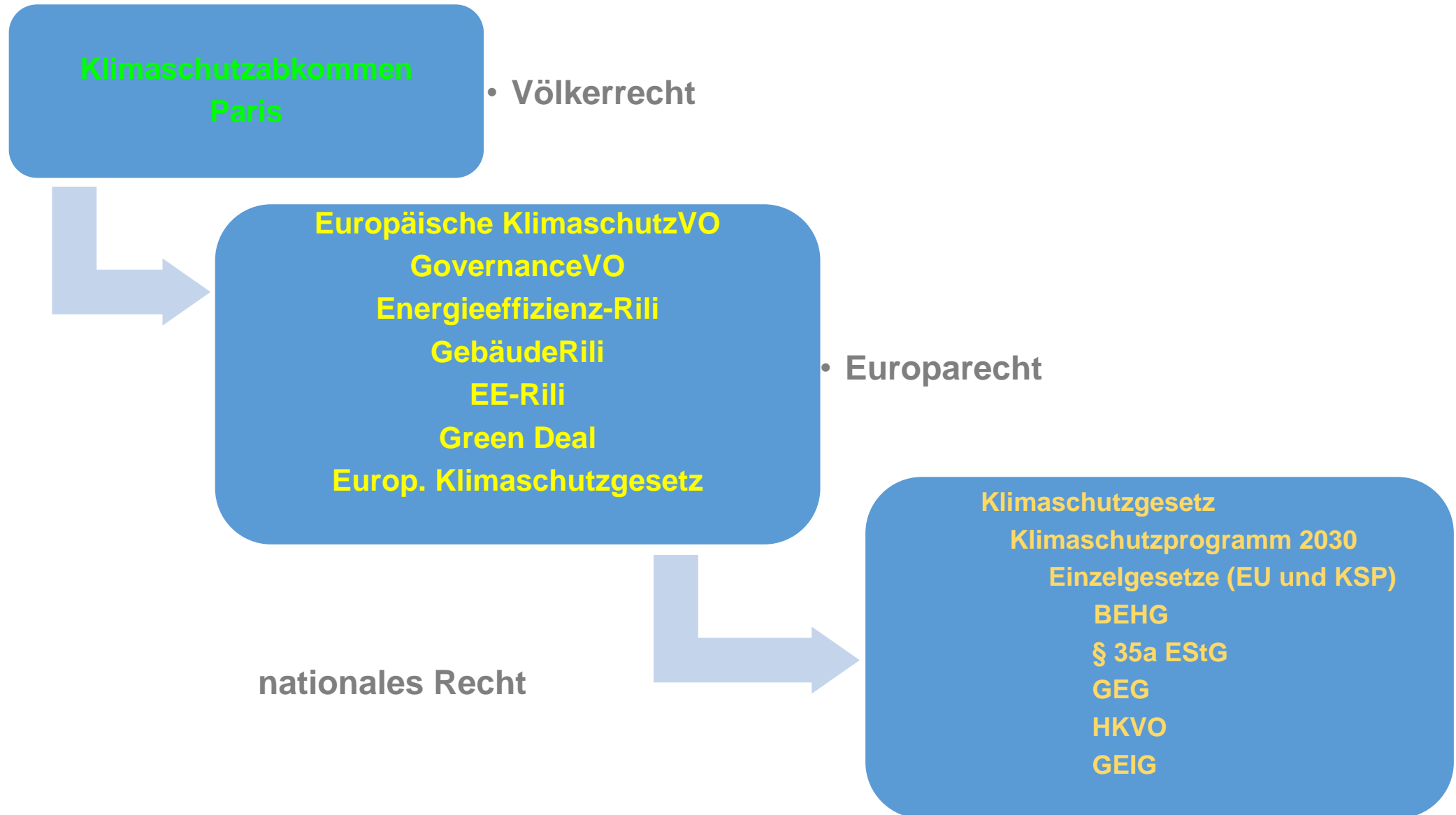
## Technische Grundlagen

Heizungssysteme  
Gebäudeautomation  
PV/KWK/Energiespeicher  
Wasserstoff  
Glasfaser  
Smart Meter  
Gateways  
Elektroladeinfrastruktur

Smart Home  
Smart Building  
AAL-Technologien  
Datenschutz

**Klimaschutz**

# Rechtsgrundlagen



# Klimaschutz – internationale Vorgaben

**Klimaschutzabkommen von Paris vom 12. 12. 2015**, ratifiziert mit Gesetz vom 28.9. 2016, BGBl. 2016 II, S. 1082

Begrenzung weltweiter Temperaturerhöhung 1,5 Grad bis 2 Grad gegenüber vorindustriellen Werten

**EU Climate Action Regulation vom 30.5. 2018 (Europ. KlimaschutzVO – EU 2018/842**, Abl. L 156 vom 19.6. 2018, S. 26)

verbindliche Verteilung der Ziele von Paris auf EU-Staaten ab 2021 bis 2030 zwecks Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Abkommen von Paris

- *Deutschland*: Reduktion Treibhausgasemissionen bis 2030 um 55 % gegenüber 1990, bisher erreicht per Ende 2017: 27,7 %

**Europäische Governance-VO für den Klimaschutz EU 2018/99 vom 11.12. 2018**

## maßgebliche europäische Richtlinien

**Gebäude-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/844 vom 30.05.2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz – EPBD 2018)**

**Energieeffizienz-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/2002 vom 11.12.2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU Energieeffizienz – EED 2018)**

**Erneuerbare-Energie-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/2001 vom 11.12.2018 – Neufassung - zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen – RED II 2018)**

Die Richtlinien in den aktuellen Fassungen stammen aus dem EU-Legislativpaket „Saubere Energie für alle Europäer“ vom 28.11. 2018 – COM (2018) 773 final

**Gebäude-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/844 vom 30.05.2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz – EPBD 2018)**

- Niedrigstenergiegebäude
- Ladeinfrastruktur in Gebäuden
- Intelligenzfähigkeitsfaktor
- Nationale Langfristrenovierungsstrategie 2020

## **Energieeffizienz-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/2002 vom 11.12.2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU Energieeffizienz – EED 2018)**

- Neueinbau fernablesbare Zähler und Kostenverteiler
- Unterjährige Verbrauchsinformation



## **Erneuerbare-Energie-Richtlinie (EU-Richtlinie 2018/2001 vom 11.12.2018 – Neufassung - zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen – RED II 2018)**

- diskriminierungsfreie Eigenversorgung, auch in MFH
- Info über Energieeffizienz und EE-Anteil in Fernwärmenetzen
- Abkoppelung von nichteffizienten Netzen, um Wärme aus EE zu produzieren

## **Europäische Governance-VO für den Klimaschutz EU 2018/99 vom 11.12. 2018**

- Integrierter nationaler Energie- und Klimaplan
- Nationale Langfriststrategie zur Erfüllung des Abkommen von Paris

in Deutschland am 22.6. 2020 vorgelegt

BT-Ds. 19/20380

# EU Klimagesetz (EU-VO)

Einigung am 21.4. 2021 erfolgt, förmliche Billigung durch Parlament und Rat noch erforderlich

rechtlich verbindliche Festlegung des Zieles zur CO<sub>2</sub>-Minderung bis 2030 auf 55 % im Vergleich zu 1990

Festlegung der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050

Anpassung der von den einzelnen Mitgliedstaaten zu erzielenden Minderungen über „Fit for 55“

Art.1:

- „Schaffung eines Rahmens für die unumkehrbare, schrittweise Senkung der Treibhausgasemissionen und Steigerung des Abbaus von THG durch natürliche oder andere Senken“
- Festlegung der EU-Klimaziele - CO<sub>2</sub>-Budget–Ausstoß bis 2050
- Ermittlung eines Klimazieles für 2040
- Klimarat
- Wissenschaftsrat
- Recht auf Klimaschutz für alle EU-Bürger
- Verbot von Subventionen für fossile Brennstoffe

## weitere Regelungen

- Regelmäßige Maßnahmen- und Fortschrittsbewertung (Art. 6)
- Bewertung nationaler Maßnahmen (Art. 7)
- Ermittlung eines Klimazieles für 2040 als weitere Aufgabe (Art. 4 Abs. 3)
- Einführung eines Klimarates
- Einführung eines Wissenschaftsrates (Art. 3)

## EU Green Deal - COM(2019) 640 final 11.12. 2019

„Es handelt sich um eine neue **Wachstumsstrategie**, mit der die EU zu einer fairen und wohlhabenden Gesellschaft mit einer modernen, ressourceneffizienten und wettbewerbsfähigen Wirtschaft werden soll, in der **im Jahr 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr freigesetzt werden** und das Wirtschaftswachstum von der Ressourcennutzung abgekoppelt ist.“

„Diese Mitteilung enthält einen **ersten Fahrplan für die wichtigsten Strategien und Maßnahmen, die zur Verwirklichung des europäischen Grünen Deals erforderlich sind**. Er wird entsprechend der Entwicklung des Bedarfs und der Formulierung der politischen Maßnahmen aktualisiert. Alle Maßnahmen und Strategien der EU müssen zur Verwirklichung der Ziele des europäischen Grünen Deals beitragen.“

# EU Green Deal - COM(2019) 640 final 11.12. 2019

## 2.1.4. Energie- und ressourcenschonendes Bauen und Renovieren

- Erhöhung der Modernisierungsrate von Gebäuden
- Zumindest Verdoppelung angestrebt, insbesondere energetische Sanierung im Bereich Heizung, Fassade
- Verstärkter Einsatz von erneuerbaren Energien

„Die Kommission wird die Rechtsvorschriften über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden rigoros durchsetzen, beginnend mit einer Bewertung der langfristigen nationalen Renovierungsstrategien der Mitgliedstaaten im Jahr 2020“

„Emissionen von Gebäuden in den europäischen Emissionshandel einzubeziehen“

**„Umfassender Plan zur Anhebung des Klimaziels der EU für 2030 auf 55 % in verantwortungsvoller Weise“**

- Einführung eines EU-Klimaschutzgesetzes (Entwurf liegt vor)
- Klimanotstand von Europäischen Parlament ausgerufen

# Aktualisierung

**„Fit for 55“ vorgestellt durch EU Kommission 14.7. 2021**

- Pressemitteilung
- Fact-Sheets
- Entwürfe der anzupassenden Verordnungen (Erneuerbare-Energien Rili, Energieeffizienz Rili, LastenteilungsVO, PKW-VO), insgesamt über 1000 Seiten

# Auflösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas als Aufgabe der EU an die Mitgliedstaaten

## **Art. 19 Energieeffizienzrichtlinie (EED)**

Mitgliedstaaten beurteilen und ergreifen insbesondere in Bezug auf Aufteilung von Anreizen zwischen dem Eigentümer und dem Mieter eines Gebäudes geeignete Maßnahmen zur Beseitigung rechtlicher und sonstiger Hemmnisse für die Energieeffizienz

Ziel:

Eigentümer sollen nicht von Investitionen zur Verbesserung der Energieeffizienz abgehalten werden, weil ihnen die vollen Vorteile der Investitionen nicht einzeln zu Gute kommen oder weil Regeln für die Aufteilung der Kosten und Vorteile untereinander fehlen



# Klimaschutzgesetz

## § 1 Zweck

Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele, Einhaltung der europäischen Zielvorgaben

## § 3 nationale Klimaschutzziele

Schrittweise Minderung der THG-Emissionen um mindestens 30 % im Vergleich zum Jahr 1990 bis zum Jahr 2030 gem. Anlage 2

*Gebäude: von 118 Mio. t CO<sub>2</sub> in 2020 auf 70 Mio. t CO<sub>2</sub> in 2030*

## § 4 zulässige Jahresemissionsmengen, Verordnungsermächtigung

Zuweisung von Jahresemissionsmengen/jährlichen Minderungszielen an einzelne Sektoren (Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft und Sonstiges) gem. Anlage 1

**Abs. 3:** gleichmäßige Anrechnung von negativen oder positiven Differenzmengen auf die verbleibenden Emissionsmengen für das Zieljahr gem. § 3 Abs. 1 (2030)

**Abs. 4:** Verantwortlichkeit für die Einhaltung beim (Sektor-)zuständigen Ministerium, dieses muss die erforderlichen nationalen Maßnahmen veranlassen

**Abs. 5:** Ermächtigung der Bundesregierung zur Änderung der Sektoremissionsmengen in Anlage 2

# Klimaschutzgesetz

## **§ 8 Sofortprogramm bei Überschreitung der Emissionsmengen**

zuständiges Ministerium muss drei Monate nach Feststellung der Überschreitung Sofortprogramm zur Sicherstellung der Jahresemissionsmengen des Sektors für die folgenden Jahre vorlegen

## **§ 9 Klimaschutzprogramme**

Fortschreibung Klimaschutzprogramme mindestens nach jeder Fortschreibung des Klimaschutzplanes bzw. bei absehbarer Zielverfehlung gem. Klimaschutz-Projektionsbericht gem. § 10 Abs. 2

## **§ 10 Berichterstattung**

Erstellung eines Projektionsberichtes durch die Bundesregierung ab 2012 alle 2 Jahre

## **§ 11 unabhängige Expertenkommission**

5 Sachverständige unterschiedlicher Disziplinen, auf 5 Jahre ernannt („die gleichberechtigte Vertretung von Frauen und Männern ist sicherzustellen“ (?))

## **§ 12 Aufgaben der Expertenkommission**

Prüfung Emissionsdaten, Prüfung der Annahmen zur THG-Emission, Stellungnahmen zu Änderung Jahresemissionsmengen, Fortschreibung des Klimaschutzplanes, Klimaschutzprogramm

# Klimaschutzgesetz

## **Adressat des Gesetzes:**

*nur die öffentliche Hand,*

- Pflichten aus dem Klimaschutzgesetz im Wesentlichen nur für die Bundesregierung und die jeweils zuständigen Bundesministerien
- Folgen bei Pflichtverletzungen ?

*keine automatische Wirkung unter Privaten*

- Wirkung für diese erst unter den zur Umsetzung des Klimaschutzprogrammes zu erlassenden weiteren Gesetzen

## Klimaschutzgesetz - Aktualisierung

### **Kontingentüberprüfung für das Jahr 2020 gem. § 5 KSG**

(Bericht BUA per 15.3. 2021)

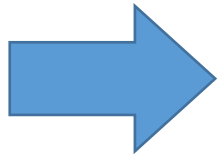
- für den Gebäudesektor liegt eine Überschreitung vor
- zwar drei Mio. Tonnen Emissionsminderung auf 120 Mio. t CO<sub>2</sub>-Äquivalente erzielt ,dennoch zulässiges Budget (118 Mio. t) verfehlt

ein Sofortprogramm gem. § 8 KSG muss deshalb bis zum Juli 2021 vom Bundesbauministerium (Seehofer) vorgelegt werden

## Zielerreichung – aktueller Stand

### **Projektionsbericht Bundesregierung gem. § 10 Klimaschutzgesetz**

(BMU 7.7. 2021, Bericht erstellt vom Umweltbundesamt)



**alle bisherigen Ziele des KSG werden mit den bisherigen Vorgaben verfehlt**

(siehe Tabelle S. 19: alle Sektoren mit den Emissionsmengen im roten Bereich)

Zielerreichung nur ca. 49 % Verringerung statt der (nunmehr) angestrebten 65 %

(obwohl Bericht davon ausgeht, dass der CO<sub>2</sub>-Preis in den Sektoren Verkehr und Gebäude 2030 bei 125 Euro liegen wird und bis 2040 auf 275 Euro pro ausgestoßener Tonne Kohlendioxid ansteigt)

**BVerfG 24.3. 2021**

**1 BvR 2656/18 /1 BvR 78/20 /1 BvR 96/20 /1 BvR  
288/20**

Leitsatz 2:

§ 3 Absatz 1 Satz 2 und § 4 Absatz 1 Satz 3 Bundes-  
Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019  
(Bundesgesetzblatt I Seite 2513) in Verbindung mit Anlage  
2 sind mit den Grundrechten unvereinbar, soweit eine den  
verfassungsrechtlichen Anforderungen nach Maßgabe der  
Gründe genügende Regelung über die Fortschreibung der  
Minderungsziele für Zeiträume ab dem Jahr 2031 fehlt.

**BVerfG 24.3. 2021**

**- 1 BvR 2656/18 /- 1 BvR 78/20 /- 1 BvR 96/20  
/- 1 BvR 288/20 -**

Art. 20a GG verpflichtet den Staat zum Klimaschutz.  
Dies zielt auch auf die Herstellung von Klimaneutralität.

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.“

Der Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG schließt den Schutz vor Beeinträchtigungen durch Umweltbelastungen ein, gleich von wem und durch welche Umstände sie drohen. Die aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG folgende Schutzpflicht des Staates umfasst auch die Verpflichtung, Leben und Gesundheit vor den Gefahren des Klimawandels, etwa vor klimabedingten Extremwetterereignissen wie Hitzewellen, Wald- und Flächenbränden, Wirbelstürmen, Starkregen, Überschwemmungen, Lawinenabgängen oder Erdbeben, zu schützen.

Sie kann eine objektivrechtliche Schutzverpflichtung auch in Bezug auf künftige Generationen begründen.



4. Das Grundgesetz verpflichtet unter bestimmten Voraussetzungen zur Sicherung grundrechtsgeschützter Freiheit über die Zeit und zur verhältnismäßigen Verteilung von Freiheitschancen über die Generationen. Subjektivrechtlich schützen die Grundrechte als intertemporale Freiheitssicherung vor einer einseitigen Verlagerung der durch Art.20a GG aufgegebenen Treibhausgaserminderungslast in die Zukunft. Auch der objektivrechtliche Schutzauftrag des Art. 20a GG schließt die Notwendigkeit ein, mit den natürlichen Lebensgrundlagen so sorgsam umzugehen und sie der Nachwelt in solchem Zustand zu hinterlassen, dass nachfolgende Generationen diese nicht nur um den Preis radikaler eigener Enthaltsamkeit weiter bewahren könnten

- Danach darf nicht einer Generation zugestanden werden, unter vergleichsweise milder Reduktionslast große Teile des CO<sub>2</sub>-Budgets zu verbrauchen, wenn damit zugleich den nachfolgenden Generationen eine radikale Reduktionslast überlassen und deren Leben umfassenden Freiheitseinbußen ausgesetzt würde.
- Die nach 2030 verfassungsrechtlich gebotene Treibhausgasreduzierungslast wird erheblich sein. Ob sie so einschneidend ausfällt, dass damit aus heutiger Sicht unzumutbare Grundrechtsbeeinträchtigungen verbunden wären, lässt sich zwar nicht feststellen.
- Das Risiko gravierender Belastungen ist jedoch hoch und kann mit den künftig betroffenen Freiheitsgrundrechten nur in Einklang gebracht werden, wenn dies mit Vorkehrungen zur grundrechtsschonenden Bewältigung der nach 2030 drohenden Reduktionslast verbunden ist.

Das verlangt auch, den Übergang zu Klimaneutralität rechtzeitig einzuleiten. Konkret erforderlich ist, dass frühzeitig transparente Maßgaben für die weitere Ausgestaltung der Treibhausgasreduktion formuliert werden, die für die notwendigen Entwicklungs- und Umsetzungsprozesse Orientierung bieten und diesen ein hinreichendes Maß an Entwicklungsdruck und Planungssicherheit vermitteln. Verfassungsrechtlich unerlässlich ist dafür zum einen, dass weitere Reduktionsmaßgaben rechtzeitig über das Jahr 2030 hinaus und zugleich hinreichend weit in die Zukunft hinein festgelegt werden. Zum anderen müssen weitere Jahresemissionsmengen und Reduktionsmaßgaben so differenziert festgelegt werden, dass eine hinreichend konkrete Orientierung entsteht

## Grundrechtswidrigkeit des KSG

§ 3 Abs. 1 Satz 2 und § 4 Abs. 1 Satz 3 KSG in Verbindung mit Anlage 2 genügen jedoch nicht dem aus dem Gebot der Verhältnismäßigkeit folgenden Erfordernis, die nach Art. 20a GG verfassungsrechtlich notwendigen Reduktionen von CO<sub>2</sub>-Emissionen bis hin zur Klimaneutralität vorausschauend in grundrechtsschonender Weise über die Zeit zu verteilen.

## Grundrechtswidrigkeit des KSG

- Der Gesetzgeber hat die Fortschreibung des Treibhausgasreduktionspfads in § 4 Abs. 6 Satz 1 KSG verfassungsrechtlich unzureichend geregelt.
- Zwar kann nicht verlangt werden, dass die absinkenden Emissionsmengen bereits jetzt bis zur Erreichung der für 2050 angestrebten Klimaneutralität konkret bestimmt werden.
- Jedoch genügt es nicht, die Bundesregierung lediglich dazu zu verpflichten, einmal – im Jahr 2025 – durch Rechtsverordnung eine weitere Festlegung zu treffen. Vielmehr müsste zumindest geregelt werden, in welchen Zeitabständen weitere Festlegungen transparent zu treffen sind.

## ... keine Ausrede....

Als Klimaschutzgebot hat Art. 20a GG eine internationale Dimension. Der nationalen Klimaschutzverpflichtung steht nicht entgegen, dass der globale Charakter von Klima und Erderwärmung eine Lösung der Probleme des Klimawandels durch einen Staat allein ausschließt. Das Klimaschutzgebot verlangt vom Staat international ausgerichtetes Handeln zum globalen Schutz des Klimas und verpflichtet, im Rahmen internationaler Abstimmung auf Klimaschutz hinzuwirken. Der Staat kann sich seiner Verantwortung nicht durch den Hinweis auf die Treibhausgasemissionen in anderen Staaten entziehen.

# Verbindliche Vorgabe für Gesetzgeber (Leitsatz 4)

Der Gesetzgeber ist verpflichtet, spätestens bis zum 31. Dezember 2022 die Fortschreibung der Minderungsziele für Zeiträume ab dem Jahr 2031 nach Maßgabe der Gründe zu regeln. § 3 Absatz 1 Satz 2 und § 4 Absatz 1 Satz 3 Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (Bundesgesetzblatt I Seite 2513) in Verbindung mit Anlage 2 bleiben anwendbar.

(Begründung: vollkommene Streichung der Regelungen wäre noch schlimmer und noch mehr grundrechtswidrig gewesen)

zusätzlich nunmehr aktuell:

**BVerfG zum Klimaschutzgesetz, Urteil vom 24.3. 2021**

**1 BvR 2656/18 /1 BvR 78/20 /1 BvR 96/20 /1 BvR 288/20**

§ 3 Absatz 1 Satz 2 und § 4 Absatz 1 Satz 3 Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (Bundesgesetzblatt I Seite 2513) in Verbindung mit Anlage 2 sind mit den Grundrechten unvereinbar, soweit eine den verfassungsrechtlichen Anforderungen nach Maßgabe der Gründe genügende Regelung über die Fortschreibung der Minderungsziele für Zeiträume ab dem Jahr 2031 fehlt.

Anpassungspflicht des Gesetzgebers

- Entwurf neues Klimaschutzgesetz 12.5. 2021 Bundeskabinett beschlossen
- Sofortmaßnahmenpaket soll bis Ende Mai vorgestellt werden

Verschärfung der Klimaschutzziele bis 2030 sowie bis 2040 (88 %) im Vergleich zu 1990

bis 2045 nunmehr THG-Neutralität angestrebt

ab 2050 negative Emissionen

damit verbunden Anpassung der Budgets für die einzelnen Sektoren

- weitere erhebliche Verringerung im Verkehrssektor und Gebäudesektor



# Novelle KSG - Gesetzesmaterialien/-verfahren

- **Referentenentwurf eines ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesklimaschutzgesetzes** (Stand 11.5. 2021, Download [BMU.de](#))
- Begleitender Beschluss des Bundeskabinetts vom 12.5. 2021 „**Klimapakt Deutschland**“ (Download [BMU.de](#))

erste Beratung im Bundesrat erfolgt 28.5. 2021

**Stellungnahme BR-Ds. 411/21**

weitergeleitet zur Gegenäußerung an Bundesregierung

erste Lesung im Bundestag am 10.6. 2021

verabschiedet im Bundestag/Bundesrat 24./25.6.2021

# Referentenentwurf BMU Klimaschutzgesetz

## Anlage 2 –

**Zulässige Jahresemissionsmengen für die Jahre 2020 bis 2030 (zu § 4)**  
Jahresemissionsmenge in Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent

**2020** 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 **2030**

---

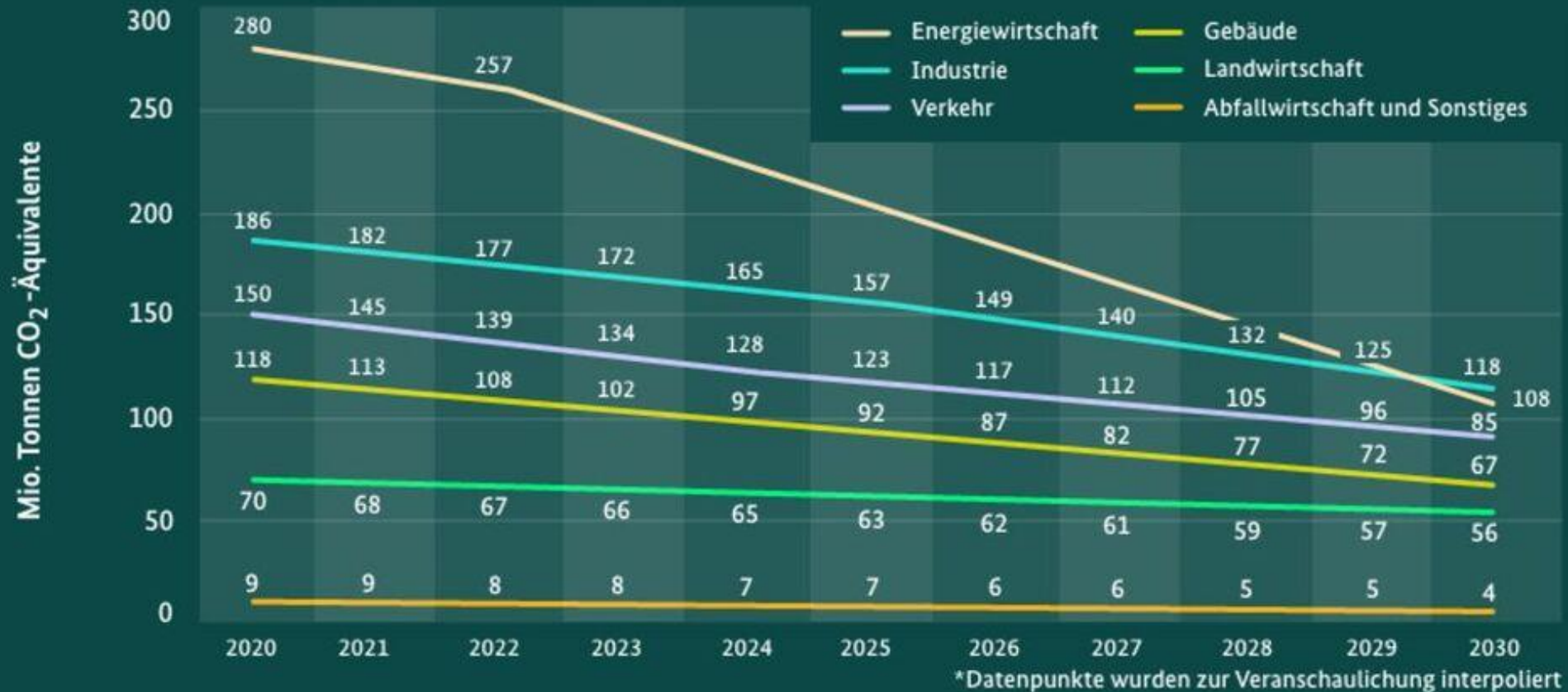
### Gebäude

**118** 113 108 102 97 92 87 82 77 72 **67**

### Verkehr

**150** 145 139 134 128 123 117 112 105 96 **85**

# Das neue Klimaschutzgesetz - Jahresemissionsmengen nach Bereichen bis 2030



• Für 2031 bis 2040 legt das Klimaschutzgesetz jährliche **Gesamtminderungsziele** fest. • **Bis 2040** müssen mindestens **88 % weniger Treibhausgasemissionen** ausgestoßen werden. • **Ab 2045** schreibt das Klimaschutzgesetz **Treibhausgasneutralität** vor, nach 2050 **negative Emissionen** (wir entnehmen der Atmosphäre netto Treibhausgase).

## Sofortprogramm 2020 (BMWi/BMI) gem. § 8 KSG für den Gebäudesektor

### Überprüfung durch den Expertenrat für Klimafragen gem. § 8 Abs. 2 KSG erfolgt

Bericht vom 25.8. 2021:

**- Ablehnung !**

- „In den von BMWi und BMI zur Verfügung gestellten Ausführungen besteht das Sofortprogramm 2020 in der Sicherstellung eines zusätzlichen Neuzusagevolumens der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) in Höhe von rund 5,8 Mrd. Euro im Jahr 2021. Weitere Maßnahmen sind in dem an den Expertenrat für Klimafragen übermittelten Dokument nicht genannt.“

# Sofortprogramm 2020 (BMW/BMI) gem. § 8 KSG für den Gebäudesektor

„Basierend auf der Analyse der zur Verfügung gestellten Unterlagen kommt der Expertenrat für Klimafragen zu folgender Gesamtbewertung:

- **Eine methodisch konsistente, isolierte Rechnung zur Quantifizierung der Wirkung des Sofortprogramms 2020 ist dem Expertenrat nicht vorgelegt worden.**
- Aus der gutachterlichen Bewertung (Prognos AG 2021) ergibt sich die von den zuständigen Ministerien angeführte **zusätzliche Reduktion der Treibhausgasemission** des Gebäudesektors um 2 Mt CO<sub>2</sub> im Jahr 2025. **Diese erscheint** auf Grundlage der in der Studie getroffenen Annahmen insbesondere zu den Fördervolumina zwar grundsätzlich erreichbar, sie wird nach Einschätzung des Expertenrates für Klimafragen jedoch **tendenziell überschätzt**.
- Die in der Prognos-Studie ausgewiesene Treibhausgas-Minderungswirkung kann jedoch – anders als von den Ministerien BMWi und BMI ausgeführt – nicht ausschließlich auf das Sofortprogramm 2020 (Sicherstellung zusätzlicher 5,8 Mrd. Euro für die BEG im Jahr 2021) zurückgeführt werden, sondern ergibt sich in der Prognos-Studie aus der gesamten unterstellten Erhöhung der Fördervolumina (17 Mrd. Euro kumuliert für das summarische Fördervolumen von 2020 bis einschließlich 2024).
- **Es wurde kein Nachweis geliefert, dass das von BMWi und BMI vorgeschlagene Sofortprogramm 2020 die Anforderung von § 8 Abs. 1 KSG erfüllt, die Einhaltung der Jahresemissionsmengen des Sektors für die folgenden Jahre sicherzustellen. Diese Aussage gilt auch bei Berücksichtigung der für die Analyse der Wirkung des Sofortprogramms 2020 als Randbedingung vorgegebenen erhöhten Fördervolumina. „**

# Expertenrat weitere Aussagen

Rn. 22 (Seite 19)

**Insgesamt werden damit**, auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Treibhausgas-Minderungswirkung der erhöhten Fördervolumina der BEG (inklusive der zusätzlichen, über das Sofortprogramm 2020 hinausgehenden Mittel, vgl. Kapitel 3), **weder die Zielwerte des Bundes-Klimaschutzgesetzes in seiner Neufassung 2021 noch diejenigen der Fassung vom Jahr 2019 während des gesamten Betrachtungszeitraums bis 2030 erreicht** (siehe Abbildung 1). **Im Jahr 2030 liegt die Zielverfehlung bei 4 bzw. 7 Mt CO<sub>2</sub>e (vgl. auch Tabelle 8).**

## Expertenrat weitere Aussagen

Die durchgängige Zielverfehlung für den Gebäudesektor liegt bis 2025 bei 1–2 Mt CO<sub>2</sub>e pro Jahr gegenüber dem KSG-Pfad von 2019 und bei 2–3 Mt CO<sub>2</sub>e pro Jahr gegenüber dem novellierten KSG-Pfad von 2021.

## Expertenrat weitere Aussagen

**Es wurde damit kein Nachweis geliefert, dass das von BMWi und BMI vorgeschlagene Sofortprogramm 2020 die Anforderung von § 8 Abs. 1 KSG erfüllt, die Einhaltung der Jahresemissionsmengen des Sektors für die folgenden Jahre sicherzustellen.**



# Klimaschutzprogramm 2030

## 3.4.2 Gebäude

verantwortlich für **14 % der gesamten CO<sub>2</sub>- Emissionen** in Deutschland, (= direkte Zurechnung, z.B. Wärmeproduktion durch Gaszentralheizung im Gebäude)

+ **indirekte Emissionen**, die im **Energiesektor** für die Bereitstellung von Energie im Gebäudesektor anfallen (z.B. Fernwärme, Strom)

+ **indirekte Emissionen**, die im **Industriesektor** durch die Produktion von Baustoffen, Bauteilen, Anlagentechnik etc. anfallen

**insgesamt ca: 30-35 % Anteil der Gebäude am gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoß**

**Gesamtbeitrag zu den Energie- und Klimazielen damit essentiell**

zentrale Maßnahmen:

- Steigerung Energieeffizienz,
- Ausbau des Einsatzes erneuerbarer Energien,
- Sektorkoppelung für Beheizung, Warmwasser, Kühlung und Beleuchtung

# Klimaschutzprogramm 2030

## 3.4.2 Gebäude

### 3.4.2.2 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), einschließlich Investitionszuschüssen sowie Austauschprämie für Ölheizungen

- Bündelung der bestehenden investiven Förderprogramme im Gebäudebereich zu einem einzigen, umfassenden, modernisierten Förderangebot
- Vereinfachung Antragsverfahren
- Erhöhung der Fördersätze um jeweils 10 Prozentpunkte
- Erweiterung des Adressatenkreises, z.B. steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften, Wohnungsunternehmen mit hohen Verlustvorträgen, Personen ohne oder mit nur gering veranlagter Steuerschuld, z.B. Rentner, kleinere Vermieter, Eigentümer eigenbetrieblich genutzter Gebäude
- Erneuerung von Heizungsanlagen (Austauschprämie), Verbot Neueinbau ab 2026
- Verbesserte Berücksichtigung von Contracting-Modellen in der Förderung
- Verstärkte Förderung von Digitalisierungsmaßnahmen zur Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Verbesserung der Schnittstellen zur Energieberatung

## **Klimaschutzgesetz/Klimaschutzmaßnahmen 2030**

Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung ab 2021, gilt auch für Heizkosten

### **BEHG – BrennstoffemissionshandelsG**

- "Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291) geändert worden ist"

# BEHG

## **§ 1 Zweck des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Grundlagen für den Handel mit Zertifikaten für Emissionen aus Brennstoffen zu schaffen und für eine Bepreisung dieser Emissionen zu sorgen, soweit diese Emissionen nicht vom EU-Emissionshandel erfasst sind, um damit zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele, einschließlich des langfristigen Ziels der Treibhausgasneutralität bis 2050, und zur Erreichung der Minderungsziele nach der EU-Klimaschutzverordnung sowie zur Verbesserung der Energieeffizienz beizutragen. Zweck des nationalen Emissionshandels-systems ist die Bepreisung fossiler Treibhausgasemissionen.

## **§ 2 Anwendungsbereich**

- (1) Dieses Gesetz gilt für die Emission von Treibhausgasen aus den in Anlage 1 genannten Brennstoffen, die gemäß Absatz 2 in Verkehr gebracht werden.

## **§ 4 Jährliche Emissionsmengen**

- (1) Für jedes Kalenderjahr innerhalb einer Handelsperiode wird eine Menge an Brennstoffemissionen in Deutschland festgelegt, welche hinsichtlich der Brennstoffemissionen die Einhaltung der Minderungsverpflichtung der Bundesrepublik Deutschland nach Artikel 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anhang 1 der EU-Klimaschutzverordnung gewährleistet (jährliche Emissionsmenge). Die jährliche Emissionsmenge wird aus den jährlichen Emissionszuweisungen für die Bundesrepublik Deutschland nach Artikel 4 Absatz 3 der EU-Klimaschutzverordnung, multipliziert mit dem prozentualen Anteil der nicht vom EU-Emissionshandel erfassten Brennstoffemissionen an den nicht vom EU-Emissionshandel erfassten gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland im Durchschnitt des fünften bis dritten Jahres vor Beginn der jeweiligen Handelsperiode, gebildet.

## weitere wesentliche Vorschriften:

- **Mengenplanung §§ 4 und 5 BEHG**

**§ 4 (2)** Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, die jährlichen Emissionsmengen nach Maßgabe des Absatzes 1 festzulegen.

(3) Die jährliche Emissionsmenge nach Absatz 1 ist jeweils um die Menge an Brennstoffemissionen zu erhöhen, für die sowohl nach diesem Gesetz Emissionszertifikate als auch nach dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz Berechtigungen für direkte Emissionen abgegeben werden müssen. Sofern sich nachträglich Abweichungen des geschätzten vom tatsächlichen Umfang der Brennstoffemissionen ergeben, für die sowohl nach diesem Gesetz Zertifikate als auch nach dem Treibhausgas-Emissionshandelsgesetz Berechtigungen abgegeben werden müssen, ist dies bei der Erhöhung der Menge in den Folgejahren zu berücksichtigen.

(4) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, Einzelheiten zur Berechnung der jährlichen Erhöhung nach Absatz 3 festzulegen.

(5) Die zuständige Behörde bestimmt die jährliche Erhöhungsmenge nach den Vorgaben des Absatzes 3 sowie nach den Vorgaben der Rechtsverordnung nach Absatz 4 und macht diese im Bundesanzeiger bekannt.

- **Überwachungspläne § 6**

- **Ermittlung und Bericht über Brennstoffemissionsmengen durch den Verantwortlichen § 7**

- **Abgabe von Emissionszertifikaten § 8**

Der Verantwortliche hat jährlich bis zum 30. September an die zuständige Behörde eine Anzahl von Emissionszertifikaten abzugeben, die der nach § 7 berichteten Gesamtmenge an Brennstoffemissionen im vorangegangenen Kalenderjahr entspricht.

- **§ 12 nationales Emissionshandelsregister**

## § 9 Emissionszertifikate

(1) Auf den Emissionszertifikaten ist die Zuordnung zu einer Handelsperiode sowie zu einem Kalenderjahr innerhalb dieser Handelsperiode erkennbar. Die Emissionszertifikate für Brennstoffemissionen sind ab dem ersten Jahr der jeweiligen Handelsperiode gültig. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind Emissionszertifikate, die während der Einführungsphase nach § 10 Absatz 2 Satz 2 veräußert werden, nur für das auf dem Emissionszertifikat erkennbare Kalenderjahr für die Abdeckung der Brennstoffemissionen dieses Kalenderjahres oder des Vorjahres gültig. Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung, die nicht der Zustimmung des Bundesrates bedarf, für die Dauer der Anwendung des Preiskorridors nach § 10 Absatz 2 Satz 4 die Gültigkeit der Emissionszertifikate abweichend von Satz 2 zu beschränken. Der Inhaber von Emissionszertifikaten kann jederzeit auf sie verzichten und ihre Löschung verlangen.

(2) Emissionszertifikate sind übertragbar. Die Übertragung von Emissionszertifikaten erfolgt durch Einigung und Eintragung auf dem Konto des Erwerbers im nationalen Emissionshandelsregister nach § 12. Die Eintragung erfolgt auf Anweisung des Veräußerers an die zuständige Behörde, Emissionszertifikate von seinem Konto auf das Konto des Erwerbers zu übertragen.

(3) Soweit für jemanden ein Emissionszertifikat auf seinem Konto im nationalen Emissionshandelsregister eingetragen ist, gilt der Inhalt des Emissionshandelsregisters als richtig. Dies gilt nicht, wenn die Unrichtigkeit dem Empfänger von Emissionszertifikaten bei der Übertragung im Zeitpunkt der Eintragung auf dem Konto bekannt ist.

## § 10 BEHG Veräußerung von Emissionszertifikaten

(1) Die nach § 4 Absatz 1 und 3 festgelegte Menge an Emissionszertifikaten sowie der zusätzliche Bedarf, der sich in der Einführungsphase nach Absatz 2 ergeben kann, werden durch die zuständige Behörde veräußert. Die Emissionszertifikate werden zum Festpreis verkauft und ab 2026 versteigert. Im Falle der Versteigerung wird die in einem Kalenderjahr zur Verfügung stehende Versteigerungsmenge in regelmäßigen Abständen in gleichen Teilmengen angeboten. Die zuständige Behörde stellt sicher, dass die Versteigerungstermine nach Absatz 3 spätestens zwei Monate im Voraus bekannt gemacht werden.

(2) In der Einführungsphase werden die Emissionszertifikate zunächst zum Festpreis verkauft. Für die Dauer des Verkaufs beträgt der Festpreis pro Emissionszertifikat

1. im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021: 25 Euro,
2. im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022: 30 Euro,
3. im Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023: 35 Euro,
4. im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024: 45 Euro,
5. im Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025: 55 Euro.

Verantwortliche können bis zu 10 Prozent der in einem der Jahre 2021 bis 2025 erworbenen Emissionszertifikate bis zum 30. September des jeweiligen Folgejahres zur Erfüllung der Abgabepflicht nach § 8 für das Vorjahr zu dem für dieses Jahr festgelegten Festpreis erwerben. Für das Jahr 2026 wird ein Preiskorridor mit einem Mindestpreis von 55 Euro pro Emissionszertifikat und einem Höchstpreis von 65 Euro pro Emissionszertifikat festgelegt.



# Umlage des CO2-Preises ?

grundsätzlich ist auch für den CO2-Preis Umlagefähigkeit gem. §§ 7 Abs. 2, 8 Abs. 2 HKVO (Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung) und § 2 Nr. 4,5,6 BKVO gegeben

---

## **Klimaschutzmaßnahmenpaket 2030 (9.10. 2019), S. 29:**

- „Darüber hinaus werden Änderungen im Mietrecht geprüft, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung vorsehen. Dies führt zu einer doppelten Anreizwirkung: Für Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.“
- *derzeitig noch in der Beratung, es ist aber von einer nur beschränkten Umlagemöglichkeit auf den Mieter zukünftig auszugehen*
- Argument auch: Mieter haben keinen Einfluss auf klima- und energiewirksame Investitionen des Vermieters, auch dies spricht gegen eine volle Kostentragungsverpflichtung der Mieter

aktuell diskutierte Ansätze:

## **Positionspapier der Ministerien September 2020:**

Aufteilung Vermieter/Mieter 50/50

## **so auch Beschluss Bundeskabinett 12.5. 2021**

- Umsetzung soll im Rahmen des Sofortmaßnahmenprogramms erfolgen (Vorstellung bis Ende Mai), Vorschlag derzeit nicht mitgetragen von Unionsfraktion

## **Gegenargumente:**

- keine pauschale (anteilige) Umlage auf die Vertragsparteien, sondern Orientierung an energetischem Ausstattungszustand des jeweiligen Gebäudes
- Vermieter brauchen etwas Zeit zur Umsetzung von energetischen Maßnahmen

- aktuell diskutierte Ansätze:

keine pauschale (anteilige) Umlage auf die Vertragsparteien,  
sondern Orientierung an energetischem Ausstattungszustand  
des jeweiligen Gebäudes

GDW

Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Anreizwirkung durch zielgerichtete Lastenverteilung

13. Januar 2021

## GDW – Summary (S.2)

1. Anreiz zur schnellen Modernisierung setzen durch klare Zeitschiene
2. Anfänglich verbleibt neben befristeter Zeit auch Geld für Modernisierung.
3. Die Gebäude mit den höchsten Energieverbräuchen zuerst im Fokus: hier ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis am ehesten in Einklang zu bringen und es entspricht dem EU-Ansatz.
4. Stufenweise Belastung der Vermieter und Entlastung der Mieter im Zeitpunkt höherer CO<sub>2</sub>-Kosten.
5. Nutzer werden dort dauerhaft angereizt, wo der gute Gebäudezustand keine wirtschaftlich vertretbaren weiteren Maßnahmen rechtfertigen würde. Diese Bestände werden mittel-bis langfristig auf erneuerbare Energien um-gestellt.
6. Diese Aufteilung der Kosten ist datentechnisch ohne weiteres im Rahmen der Nebenkostenabrechnung leistbar.

# beschränkte Umlage auf Mieter

sofern nur eine beschränkte Umlagemöglichkeit bestehen soll – Problem:

- **Verfahren zur Ermittlung des umlegbaren Anteiles ?** denkbare Ansätze:
  - einzelfallbezogener Ausweis auf Rechnung des Brennstofflieferanten
  - Berechnung des CO<sub>2</sub>-Preises über Durchschnittswerte – (Menge des eingesetzten Brennstoffes x Standardemissionsfaktoren x jeweiliger CO<sub>2</sub>-Preis) – Vorteil: tatsächlicher Anschaffungspreis des V für Mieter unerheblich
- **notwendige Angaben in der Heizkostenabrechnung ?**
  - jeweilige Verbrauchsmengen auszuweisen mit jeweiligem (Fest-)Preis
  - bei Variante (2) nur Brennstoffmenge, Emissionsfaktor, Preise (öffentlich) anzugeben

**Festlegung in HKVO** (wegen Vorrang gegenüber BKVO) **erwartet**

evtl. Ergänzung der Ermächtigungsgrundlage notwendig

# Novelle der Heizkosten-VO

# **Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz** (geändert durch Richtlinie 2018/2002 vom 11.12. 2018)

## **Art. 9c EED (EU-Energieeffizienzrichtlinie) 2018**

Verpflichtende Fernablese von Heiz- und Warmwasserzählern bei zentralen WW-Heizungsanlagen (Submetering, nicht: Hauszähler)

- für neu einzubauende Zähler ab 25.10. 2020
- Nachrüstungspflicht für bereits installierte Zähler bis 1.1. 2027  
(danach sollen manuelle Ablesungen EU-weit nicht mehr erfolgen)

## **Duldungspflicht des Mieters**

BGH 28.9. 2011, VIII ZR 326/10

## **Modernisierungsmaßnahme**



Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz (geändert durch Richtlinie 2018/2002 vom 11.12. 2018)

**Art. 10 EED 2012 i.V.m. Anhang VII 1.1. und nunmehr Art. 10a Abs. 1 i.V. m. Anhang VIIA Nr. 1 und 2 EED 2018 ab 1.1. 2022**

- **Abrechnungsinformationen und Abrechnungen in digitalisierter Form,** (Art. 10a Abs. 2b EED 2018)
- **mindestens monatliche Bereitstellung** von Abrechnungs-oder Verbrauchsinformationen bei erfolgter Installation fernablesbarer Zähler oder Heizkostenverteiler, (Anhang VIIA Nr. 2, Abs. 2)
- können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden, auch häufigere Aktualisierung zulässig

Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz (geändert durch Richtlinie 2018/2002 vom 11.12. 2018)

**Art. 10 EED 2012 i.V.m. Anhang VII 1.1. und nunmehr Art. 10a Abs. 1 i.V. m. Anhang VIIA Nr. 1 und 2 EED 2018 ab 1.1. 2022**

beachte aber bereits zuvor:

bei manueller Ablesung mindestens Zurverfügungstellung mindestens zwei mal unterjährig, auf Anforderung des Nutzers sogar vierteljährlich  
außer Zeiten außerhalb der Heizperiode

# Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz (geändert durch Richtlinie 2018/2002 vom 11.12. 2018)

## **Art. 10a Abs. 2c) EED 2018**

alle Endnutzer müssen klare und verständlichen Informationen in Bezug auf verbrauchsabhängige Betriebskosten gem. Anhang VIIa Nr. 3 in ihrer Rechnung erhalten:

tatsächliche Preise

tatsächlicher Energieverbrauch

Gesamtheizkosten

Ablesewerte von Heizkostenverteilern

**Vergleich des gegenwärtigen Verbrauchs mit Vorjahreszeitraum (vorzugsweise in graphischer Form)**

## **Art. 11a Abs. 1 EED 2018**

Kostenfreier Zugang zu Verbrauchsdaten und Verbrauchsabrechnungen

jedoch **Art. 11a Abs. 2** – Umlage der Kosten bei Aufgabenübertragung auf Dritte zulässig

# Aktualisierung – Novelle HeizkostenVO

**Referenten-Entwurf Bundesregierung vom 10.3. 2021/nunmehr  
Beschluss BuReg, im Bundesrat am 17.9. 2021 -Top 63 – vertagt !**

§ 5 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Wörter „oder andere geeignete Ausstattungen“gestrichen.
- b) Nach Absatz 1 werden folgende Absätze 2 bis 6 eingefügt (bish. Abs. 2 wird Abs. 7)

(2) Ausstattungen zur Verbrauchserfassung nach Absatz 1 Satz 1 und nach § 9 Absatz 2 Satz 1, **die nach dem ...**[einsetzen: Datum des **Inkrafttretens** nach Artikel 3] **installiert werden**, müssen fernablesbar sein und dabei den Datenschutz und die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. **Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu einzelnen Nutzeinheiten abgelesen werden kann.**

bedeutet:

- erfasst sind Wärmezähler, WW-Zähler, HK-Verteiler
- Walk-by oder Drive-by genügt
- oder an SMGW angebunden

## § 5 Abs. 2 S. 3 - ein Jahr nach Inkrafttreten - zusätzliche Anforderungen

Ab dem ...[einsetzen: Angaben des Tages und Monats des Inkrafttretens nach Artikel 3 sowie der Jahreszahl des ersten auf das Inkrafttreten folgenden Jahres]

**dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3138) geändert worden ist, unter Beachtung des in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik niedergelegten Stands der Technik nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können.**

Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, der Teil eines Gesamt-systems ist und die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler dieses Gesamtsystems zum Zeitpunkt des Ersatzes oder der Ergänzung nicht fernablesbar sind.

## § 5 Abs. 3 – früher installierte Ausstattungen - Austausch

(3) Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum ...[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] oder nach Maßgabe des Absatzes 2 Satz 4 nach dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] installiert wurden, **müssen bis zum 31. Dezember 2026 die Anforderungen nach den Absätzen 2 und 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.**

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn dies im Einzelfall wegen besonderer Umstände technisch nicht möglich ist oder durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde.



bedeutet:

(siehe Verordnungsbegründung)

z.B. Baumaterialien verhindern das Funktionieren der drahtlosen  
Ablesetechnik (Stahlbau)

## § 5 Abs. 4 – Übergangsfrist für die bis ein Jahr nach Inkrafttreten installierten Ausstattungen

(4) Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum ...[einsetzen: Angaben des Tages und Monats des Inkrafttretens nach Artikel 3 sowie der Jahreszahl des ersten auf das Inkrafttreten folgenden Jahres] installiert wurden, **müssen nach dem 31. Dezember 2031 die Anforderungen nach Absatz 2 Satz 3 und Absatz 5 durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.**

bedeutet:

- Vorteil: relative lange Übergangsfrist für Installationen ohne SMGW-Anbindung und für nicht interoperable Ausstattungen
- wenn jetzt innerhalb des ersten Jahres seit Inkrafttreten fernablesefähige Einrichtungen installiert werden
- ab 2031 müssen die Ausstattungen dann aber auch „interoperabel“ nach § 5 Abs. 5 sein

---

Nachteil bei schneller Installation --- zwingende monatliche Informationspflicht ab 2022 gem. § 6a HKVO

## § 5 Abs. 5 weitere technische Spezifikationen – ein Jahr nach Inkrafttreten

(5) Ab dem ...[einsetzen: Angaben des Tages und Monats des Inkrafttretens nach Artikel 3 sowie der Jahreszahl des ersten auf das Inkrafttreten folgenden Jahres] **dürfen nur noch solche fernauslesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert werden, die einschließlich ihrer Schnittstellen mit den Ausstattungen gleicher Art anderer Hersteller interoperabel sind und dabei den Stand der Technik einhalten.**

Die Interoperabilität ist in der Weise zu gewährleisten, dass im Fall der Übernahme der Ablesung durch eine andere Person diese die Ausstattungen zur Verbrauchserfassung selbst fernablesen kann.

Das Schlüsselmaterial der fernablesbaren Ausstattungen zur Verbrauchserfassung ist dem Gebäudeeigentümer kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

beachte:

Vorgabe der Interoperabilität bezieht sich auf das jeweilige Gerät

also entscheidend, dass...

WZ mit WZ // WWZ mit WWZ // HKV mit HKV

jeweils interoperabel

## § 5 Abs. 6 – Vermutung für Stand der Technik

(6) Die Einhaltung des Stands der Technik nach den Absätzen 2 und 5 wird vermutet, soweit Schutzprofile und technische Richtlinien eingehalten werden, die vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik bekanntgemacht worden sind, oder wenn die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mit einem Smart-Meter-Gateway nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes verbunden ist und die nach dem Messstellenbetriebsgesetz geltenden Schutzprofile und technischen Richtlinien eingehalten werden. Wenn der Gebäudeeigentümer von der Möglichkeit des § 6 Absatz 1 des Messstellenbetriebsgesetzes für die Sparte Heizwärme Gebrauch gemacht hat, **sind fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung** nach den Absätzen 2 und 3 an vorhandene Smart-Meter-Gateways nach § 2 Satz 1 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes **anzubinden.**“

## § 6a - Abrechnungs-und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung

**(1) Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden**, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen **mitzuteilen:**

**1. für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem ...**[einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] **beginnen**

a) auf Verlangen des Nutzers oder wenn der Gebäudeeigentümer sich gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden hat, mindestens vierteljährlich und

b) ansonsten mindestens zweimal im Jahr

**2. ab dem 1. Januar 2022 monatlich.**

bedeutet (zu Abs. 1):

- § 556 Abs. 3 BGB gilt auch, wenn Geräte noch nicht fernauslesbar sind
- § 28 Abs. 3 WEG gilt dann ebenso

wenn ein Gebäude nur teilweise fernauslesbar ausgestattet ist.....

- „Einzelfallentscheidung ob eine unterjährige Abrechnungs- oder Verbrauchsinformation möglich und zumutbar ist (siehe dazu auch Empfehlung (EU) 2019/1660 der Kommission vom 25. September 2019 zur Umsetzung der neuen Bestimmungen der Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU für die Verbrauchserfassung und Abrechnung, ABl. 2019 L 275/121).“ (VO-Begründung)



bedeutet (zu Abs. 1):

## **Informationen sind mitzuteilen**

(Richtlinie: „bereit zu stellen“)

Verordnungsbegründung:

„bereit stellen“ im deutschen Zivilrecht nicht existent, deshalb  
„mitteilen“ verwendet

**„mitteilen“ wiederum bedeutet:**

- die Information erreicht den Nutzer unmittelbar, ohne dass er danach suchen muss

## Übermittlungsmöglichkeiten:

- Papier
- E-Mail
- App
- Portal

bei App/Portal jedoch Information an Nutzer erforderlich, dass dort neue Informationen für ihn zur Verfügung stehen

bedeutet (zu Abs.1 Nr. 1 und 2):

- Abs. 1 Nr. 1 (= Stufe 1) dürfte für das Jahr 2021 zumeist unerheblich sein
- evtl. bei Neuvermietung ab dem Inkrafttreten ?
- ohnehin in diesem Zeitraum aber nur auf Anforderung des Nutzers

ab 2022 (Abs. 1 Nr. 2) jedoch monatliche Pflicht des Vermieters/Eigentümers *auch unabhängig von Verlangen durch den Nutzer gegeben ! (?)* (= Stufe 2)

Argument:

- VO-Begründung zu Nr. 1 b) „ansonsten“ = in allen übrigen Fällen, also wenn Voraussetzungen Nr. 1 a) gerade nicht erfüllt sind
- dann dürfte auch Abs. 1 Nr. 2 von Nr. 1a) losgelöst zu betrachten sein

## § 6a Abs. 2 – Inhalt unterjähriger Verbrauchsinformationen

**(2) Verbrauchsinformationen nach Absatz 1 Nummer 2** müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und
3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

bedeutet:

siehe Verordnungsbegründung

- der „Durchschnittsendnutzer derselben Nutzerkategorie“ ist nicht gleichzusetzen mit einem „Nutzer im selben Gebäude“, sondern
- anonymisierter Verbraucher aus dem Gebäudeportfolio der Abrechnungsdienstleister

## **Kriterien:**

- derselbe Zeitraum
- dieselbe Klimazone
- vergleichbarer energetischer Zustand des Gebäudes
- Baualter des Gebäudes
- verwendeter Energieträger
- eingesetzte Anlagentechnik
- Gebäudegröße

## Unterjährige Verbrauchsinformationen - Umlagefähigkeit ?

So ausdrücklich in **§ 7 Abs. 2 HKVO** **bisher** nicht vorgesehen

Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören ...**Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse.**

**jedoch Vorgabe nach Art. 11a Abs. 1 EED 2018**

- Kostenfreier Zugang zu Verbrauchsdaten und Verbrauchsabrechnungen
- jedoch **Art. 11a Abs. 2** – Umlage der Kosten bei Aufgabenübertragung auf Dritte zulässig

deshalb Anpassung erfolgt

## § 7 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

- In Satz 1 wird das Wort „**Verbrauchsanalyse**“ durch die Wörter „**Abrechnungs-und Verbrauchsinformationen gemäß § 6a**“ ersetzt.
- Satz 2 wird aufgehoben.

- 
- damit Wortlaut auch insoweit nicht mehr deckungsgleich mit § 2 Nr. 4 BKVO
  - wegen § 2 HKVO jedoch Vorrang vor abweichenden vertraglichen Regelungen



## § 6a Abs. 3 – Pflichten für Abrechnung

(3) **Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen**, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem ... [einsetzen: Datum des Inkrafttretens nach Artikel 3] beginnen, **zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:**

1. Informationen über

a) den Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,

b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,

c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,

bedeutet:

- Pflichten bestehen bei allen Ausstattungen (auch, wenn noch keine fernauslesbare Ausstattung vorhanden !)
  - „zugänglich machen“ = weniger als mitteilen (Verordnungsbegründung)
    - Internet
    - Web-Portal
    - App
- Unterrichtung Nutzer, dass diese zur Verfügung stehen, nicht erforderlich

## § 6a Abs. 3

2. **Kontaktinformationen**, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,

## § 6a Abs. 3

3. im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,



## § 6a Abs. 3

**4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie**, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,



## § 6a Abs. 3

5. einen **Vergleich** des **witterungsbereinigten Energieverbrauchs** des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

## § 6a Abs. 3

Der **Energieverbrauch** nach Satz 1 Nummer 5 umfasst den **Wärmeverbrauch** und den **Warmwasserverbrauch**. Dabei ist der Wärmeverbrauch einer Witterungsbereinigung unter Anwendung eines den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahrens zu unterziehen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit für den Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam im Bundesanzeiger bekanntgemacht worden sind.

bedeutet:

- Vergleich mit Vorjahr nur für denselben Nutzer erforderlich  
(also nicht bei Mieterwechsel, Neueinzug erst im aktuellen Abrechnungsjahr)
- Methode Witterungsbereinigung für Wärmeverbrauch  
VDI 3807  
Bekanntmachung BMWI/BMI – Verwendung der Daten des DWD-online (kostenlos), Wetterdaten nach PLZ und Klimafaktoren



## § 6a

(4) Die Pflichten gemäß § 556 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

(5) Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, müssen mindestens die Informationen gemäß Absatz 2 Nummer 2 und 3 enthalten.

.....

....also (§ 6a Abs. 2 Nr. ...):

2. einen **Vergleich** dieses **Verbrauchs** soweit diese Daten erhoben worden sind, und mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers,
3. einen **Vergleich mit dem Verbrauch** eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

## § 6b - Zulässigkeit und Umfang der Verarbeitung von Daten

Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten erfolgen und soweit dies erforderlich ist:

1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6 oder
2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a.“

## § 12 neu

§ 12 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

„Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Absatz 2 oder Absatz 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 3 vom Hundert zu kürzen. Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.“

- kumulierte Kürzung möglich !
- und bisheriges Kürzungsrecht

## **Szenario der Anbieter – bereits vielfältige Angebote am Markt**

- ein smartes Gateway für alle Zähler im Gebäude
- Funkablesung – Einbindung in digitalen Austausch mit dem Abrechner
- Einbindung der Daten in die Heizkostenabrechnung
- Digitale Integration der Heizkostenabrechnung in die Betriebskostenabrechnung des Vermieters, Einbindung in Vermietersoftware
- Zurverfügungstellung der Daten in Mieterportalen (unterjährig (laufende) Verbrauchsinformation/Verbrauchsanalyse – „eMonitoring“)

# **Änderungen Mess- und EichVO (VO zur Ergänzung des MessEG)**

# 1. Gegenstand: Ergänzung § 25 MessEV

**eichrechtskonforme Messwertverrechnung** im Bereich der leitungsgebundenen Versorgungsleistungen mit Elektrizität und Gas

- überarbeiteter Referentenentwurf Anfang April 2021
- derzeitig Notifizierung bei EU-Kommission, Stillhaltefrist bis Anfang Juli 2021
- im Bundestag beschlossen
- Bundesrat 17.9. 2021

## 2. weiteres Problem bisher

### **Bundeskartellamt Abschlussbericht zur Sektoruntersuchung Submetering 2017**

**Wettbewerbsdefizite durch lange tatsächliche Vertragslaufzeiten aufgrund unterschiedlicher Eichfristen für verschiedene Zählerarten**

deshalb: Verlängerung (Vereinheitlichung) verschiedenster Eichfristen (und damit Austauschtermine), um die Wirtschaft und Verbraucher zu entlasten

§ 58 Anlage 7 (Tabelle)

**Verlängerung (von 5 auf 6 Jahre) für**

**Warmwasser- und Wärmezähler und damit = wie bisher schon für Kaltwasserzähler  
und auf 8 Jahre für Gleichstromzähler (DC) = wie schon bisher für Wechselstrom  
(AC)**



# Gebäudeenergiegesetz

# Gebäudeenergiegesetz ab 1.11. 2020

- Zusammenführung und Vereinheitlichung von EnEG, EnEV und EEWärmeG
- Erleichterung von Anwendung und Vollzug
- Erleichtertes Nachweisverfahren für neue Wohngebäude (§ 31), Ansatz PV für Einsatz erneuerbarer Energien, Quartiersansätze (Einhaltung der Anforderungen über eine gemeinsame Erfüllung im Quartier im Bestand, § 107 bezüglich § 10 Abs. 2 oder § 50 Abs. 1 i.V.m. § 48)
- Biogas – Anrechnung für BHKW und Brennwert
- Vorgaben für energetische Anforderungen und den Einsatz von erneuerbaren Energien in Neubauten und Bestandsgebäuden, EE-Quote beim Neubau kann auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbarer Energie erfüllt werden, (§ 23)
- derzeit keine Verschärfung für Bestandsgebäude, jedoch ab 2023 zu erwarten, da für diesen Zeitpunkt Überprüfung der energetischen Anforderungen auch für diese festgelegt (§ 9 bezüglich Teil 3 Abschnitt 1 nach Maßgabe § 5), Neufassung GEG für 2024 vorgesehen
- Regelung für Einbau von Ölheizungen ab 2026 (§73), Verbot mit Ausnahmen (z.B. bei zusätzlichem Einsatz erneuerbarer Energien)
- Beratungspflicht (energetisch) bei Verkauf oder größeren Maßnahmen

§ 47 Nachrüstungsspflichten für Bestandsgebäude

§ 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Nachrüstungen

§ 50 energetische Bewertung eines bestehenden Gebäudes

§ 51 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Erweiterung und Ausbau

§ 79ff Energieausweise

§ 20 Abs. 2: bis zum 31.12. 2023 Berechnung auch noch nach DIN V- 4108-6: 2003-06 möglich, wenn nicht gekühlt wird

# Änderungen bei Energieausweisen seit 1.5. 2021

...gelten für neue oder nunmehr zu erneuernde Energieausweise

- Vorlagepflicht gilt nunmehr auch ausdrücklich für Makler
- Ausweis der Treibhausgasemissionen (Berechnung aus Primärenergiebedarf oder – Verbrauch)
- energetische Qualität des Gebäudes muss auch beim Verbrauchsausweis detailliert dargestellt werden
- Aussteller müssen vor Ort oder anhand aussagekräftiger Fotos bewerten

# **Anlage 1 (zu § 15 Abs. 1) – Technische Ausführung des Referenzgebäudes (Wohngebäude)**

## **...Nr. 10: Gebäudeautomation**

Klasse C nach DIN V 18599-1: 2018-09

Abweichend davon ist gem. § 20 Abs. 5 der Endenergiebedarf für elektrische Nutzeranwendungen in der Bilanzierung nicht zu berücksichtigen

## **Anlage 2: technische Ausführung des Referenzgebäudes (Nichtwohngebäude)**

## **§ 15 GEG / Anlage 1: Verweis auf DIN V 18599**

### **deren...Teil -11: Gebäudeautomation**

....stellt den Einfluss von Steuerung und Regelung sowie der Raum- und Gebäudeautomation einschließlich des technischen energetischen Gebäudemanagements auf den Energiebedarf eines Gebäudes im Betrieb dar

- Energiemanagement als Teil des übergeordneten Gebäudemanagements zur Koordination der Verteilung und Nutzung der Energie im Gebäude von großer Bedeutung für energieeffizienten Gebäudebetrieb
- Energiemanagementfunktionen und Wechselwirkungen mit anderen Bereichen der Energieanwendung im Gebäude

## **Gebäudeautomationsfunktionen nach DIN V 18599-11**

- Heizung
- Kühlung
- Lüftung
- Trinkwassererwärmung
- Beleuchtung
- Elektrischer Aufwand für Betrieb der Automation

**EU-Ebene**

**Smart Readiness Indicator**



SRI soll zeigen, wie gut ein Gebäude in Bezug auf technologische Ausrüstungsmerkmale wie intelligente Zähler oder Automationssysteme auf ein dekarbonisiertes, erneuerbares Energiesystem vorbereitet ist und dabei auch seine Gesamtenergieeffizienz verbessert

### 3 Hauptmerkmale:

- Fähigkeit, Gesamtenergieeffizienz und Betrieb aufrecht zu erhalten bei gleichzeitiger Anpassung Energieverbrauch an die Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen
- Fähigkeit den Betriebsmodus auf den Bedarf der Bewohner abzustimmen, auch Aufzeichnung von Verbräuchen
- Flexibilität des Gesamtenergiebedarfes eines Gebäudes, Fähigkeit zur Teilnahme an netzbezogener Laststeuerung

# SRI (Smart Readiness Indicator)

In EPBD 2018 (EU 2018/844) bereits freiwillige Anwendungen in den Mitgliedstaaten vorgesehen und Entwicklung gefordert (Art. 8 und Anhang I A), jedoch noch nicht in das deutsche Recht übertragen (anders z.B. Österreich), verpflichtende Ausgestaltung in der bevorstehenden EPBD-Novelle aber zu erwarten und damit auch für GEG, nach der Wahl (2022)

- jedoch erste Berücksichtigung in GEG über Berücksichtigung in Energieausweis (§ 86 Ausweis Energieeffizienzklasse, Anlage 10)

und Anhang 1 (technische Ausführung des Referenzgebäudes Wohngebäude) – Nr. 10: (Gebäudeautomation) Klasse C nach DIN V-18599-11:2018-09 ( stammt aus EN 15232)

Automationsgrad wird nun auch für Wohngebäude erfasst

weitere Forderungen EPBD:

- Nutzung von IKT und intelligenten Technologien zur Sicherstellung des energieeffizienten Betriebes von Gebäuden
- Nutzung der Gebäudeautomatisierung- und Steuerung als Alternative zu physischen Inspektionen
- Berücksichtigung des Einsatzes von Smart Metern, E-Ladestationen sowie Energiespeichern

## **EPBD 2018 (EU 2018/844):**

“Die Mitgliedstaaten unterstützen die Einführung intelligenter Messsysteme bei der Errichtung oder einer größeren Renovierung von Gebäuden, wobei sie gewährleisten, dass die betreffende Unterstützung mit Anhang I Nummer 2 der Richtlinie 2009/72/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 über gemeinsame Vorschriften für den Elektrizitätsbinnenmarkt (1 ) im Einklang steht. Die Mitgliedstaaten können gegebenenfalls auch die Installation aktiver Steuerungssysteme wie auf Energieeinsparungen ausgelegte Automatisierungs-, Regelungs- und Überwachungssysteme unterstützen.”

## SRI (Entwicklung seit Januar 2019)

- Generaldirektion Energie der Europäischen Kommission (DG Energy ENER/C3/2018-447/06) hat am 31.07.2019 die [2. Technische Studie zum Smart Readyness Indikator \(SRI\)](#) vorgelegt
- 3. Zwischenbericht vom Februar 2020 (DG Energy ENER/C3/2018-447/06)
- Die EU-Kommission wird 2020 ein Bewertungsschema inklusive Definition und Methodik zur Berechnung des SRI vorlegen (Erarbeitung durch „VITO-Konsortium“)

genereller Gedanke:

Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden nach einem integrierten Ansatz unter Berücksichtigung sowohl der Gebäudehülle als auch gebäudetechnischer Systeme

# SRI

(Bewertung der) technologischen Fähigkeit von Gebäuden, intelligent mit Nutzern und Netzen zu kommunizieren und seinen Betrieb eigenständig und effizient zu gestalten

Ziel: Ausweis des Grades der möglichen Gebäudeintelligenz von Wohngebäuden, insbesondere auch in Bezug auf Netzdienlichkeit (da intelligente Kopplung von Gebäude und Versorgungsnetz mit zunehmender Integration erneuerbarer Energien und dezentraler Energieerzeugung erforderlich)

Bewertung orientiert an vorhandener Gebäudeausstattung bzw. vorbereiteter Infrastruktur

- vielfältige Bewertungsfaktoren
- Ordnung nach Funktionsgruppen/Gewichtung
- Transparente und leicht verständliche Ausgestaltung für die unterschiedlichen Anspruchs- und Adressatengruppen (Eigentümer, Investoren, Nutzer, Bewohner)

# SRI - Funktionsgruppen (Orientierung an Grundlagen-Studie BDEW/EBZ Business School GmbH Bochum, Hrsg.: HEA)

**Heizung** (z.B. *Wärmeübergabe*- Regelung über Präsenzerfassung oder Zeitprogramm, Temperaturabsenkung bei Fensteröffnung; *Wärmeerzeugung* - witterungs- oder bedarfsgeführte Vorlauftemperaturregelung; *Wärmeverteilung* – verschiedene Drehzahlstufen, stufenlose Drehzahlregulierung)

**Wohnungslüftung** (Regelung Luftvolumenstrom, Wärmerückgewinnung)

**Trinkwassererwärmung** (Warmwassererzeugung, WW-Verteilung)

**Beleuchtung** (Regelung/Steuerung des Kunstlichtes)

**Sonnenschutz** (Regelung/Steuerung)

**Lastmanagement/elektrische Verbraucher** (schaltbare Verbraucher/Verbrauchserfassung)

**Energiespeicher** (Stromspeicher, Wärmespeicher)

**Energieerzeugung** (Erzeugungsarten, Stromerzeugung)

**Monitoring und Betriebsoptimierung** (Stromverbrauch, Wärmeverbrauch, Betriebsoptimierung)

**Sicherheit** (Schutz vor Feuer, Wasser, Einbruch; Registrieren von Eindringen, Anwesenheitssimulation)

**Unterhaltung**

**AAL** (Detektion, Abschaltung, Notfallregelung)

**Elektromobilität** (AC/DC-Ladung, Infrastruktur, Rückeinspeisung ins Netz)

**Gebäude allgemein** (Internetanbindung, Elektroinstallation)

# SRI Funktionsgruppen (EU)

**smartreadinessindicator.eu**

22.9. 2020: „final deliveries“

final report

final summery

Annex C: simplified service catalogue (excel)

Annex D: detailed service catalogue (excel)

# Smart Meter Rollout



# Energiewende - bereits bestehende gesetzliche Änderungen

## Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende – Überblick

(Smart – Meter- Rollout --- moderne Zähler oder intelligente Zähler und Gateway (=intelligentes Messsystem), IMS spartenübergreifend einsetzbar § 21 Nr.4a MsbG;

- verpflichtende Umsetzung für Strom in Staffelung bis 2032 für **Messstellenbetreiber** § 29 MsbG, indirekte Anwendung nach § 36 MsbG auch für **Dritte**
- bereits jetzt aber optional möglich durch Messstellenbetreiber ohne Widerspruchsmöglichkeit Gebäudeeigentümer (§§ 6, 39, 40 MsbG)

ab 1.1. 2021 Möglichkeit für Vermieter als Anschlussnehmer intelligente Zähler einzubauen § 6 MsbG, wenn zugleich auch mindestens eine andere Sparte erfasst wird (Realisierung über Wechsel Messstellenbetreiber)

# Smart Meter Rollout

## Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende

**moderne Messeinrichtungen** (digitaler Zähler)

**intelligente Messsysteme** (digitaler Zähler + Gateway für Kommunikation), § 2 Nr. 7, Nr. 19 MsbG, § 21 MsbG (insbes. § 21 Abs. 1 Nr. 4 – SMGW offen für weitere Anwendungen und Dienste und § 21 Abs. 1 Nr. 6 – Übermittlung der Stammdaten angeschlossener Anlagen nach § 14a EnWG, EEG und KWKG);

ebenso wichtig: § 23 – sichere Einbindung moderner Messeinrichtungen, von Erzeugungsanlagen nach EEG und KWKG, von Anlagen nach § 14a EnWG, von Messeinrichtungen für Gas nach § 20 MsbG;

Einhaltung Stand der Technik nach § 22 MsbG

Über SMGW auch Erfassung anderer Sparten der Messung sowie Einbindung weiterer digitaler Anwendungen im Bereich Smart Building/Smart Home möglich

# Smart Meter Rollout

## Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende

**moderne Messeinrichtungen** (digitaler Zähler)

**intelligente Messsysteme** (digitaler Zähler + Gateway für Kommunikation), § 2 Nr. 7, Nr. 19 MsbG, § 21 MsbG (insbes. § 21 Abs. 1 Nr. 4 – SMGW offen für weitere Anwendungen und Dienste und § 21 Abs. 1 Nr. 6 – Übermittlung der Stammdaten angeschlossener Anlagen nach § 14a EnWG, EEG und KWKG);

ebenso wichtig: § 23 – sichere Einbindung moderner Messeinrichtungen, von Erzeugungsanlagen nach EEG und KWKG, von Anlagen nach § 14a EnWG, von Messeinrichtungen für Gas nach § 20 MsbG;

Einhaltung Stand der Technik nach § 22 MsbG

Über SMGW auch Erfassung anderer Sparten der Messung sowie Einbindung weiterer digitaler Anwendungen im Bereich Smart Building/Smart Home möglich

# Messstellenbetrieb

- Der Messstellenbetrieb umfasst den Einbau, den Betrieb und die Wartung von Messeinrichtungen
- Seit Inkrafttreten des Messstellenbetriebsgesetzes obliegt diese Aufgabe in der Regel einem professionellen Messstellenbetreiber
- Die Rolle des grundzuständigen Messstellenbetreibers übernimmt in der Regel der Betreiber des örtlichen Verteilnetzes (gMSB)
- jedoch Betrieb durch Dritte möglich (wMSB), § 5 MsbG

## § 5 MsbG

1) *Auf Wunsch des betroffenen Anschlussnutzers* kann der Messstellenbetrieb anstelle des nach § 3 Absatz 1 Verpflichteten von einem Dritten durchgeführt werden, wenn durch den Dritten ein einwandfreier Messstellenbetrieb im Sinne des § 3 Absatz 2 gewährleistet ist.

(2) Der neue und der bisherige Messstellenbetreiber sind verpflichtet, die für die Durchführung des Wechselprozesses erforderlichen Verträge abzuschließen und einander die dafür erforderlichen Daten unverzüglich zu übermitteln. Der bisherige Messstellenbetreiber hat personenbezogene Daten unverzüglich zu löschen, es sei denn, Aufbewahrungsvorschriften bestimmen etwas anderes.

# Rollout

## Vorgaben des MsbG:

- Umstellung Smartmetering schrittweise vorgesehen
- Messstellenbetreiber muss vorher ankündigen, § 37
- zunächst aber nur für große Verbraucher
- Messstellenbetreiber entscheidet über die jeweilige Ausstattung, Eigentümer und Mieter müssen dulden, § 38
- relative hohe Gebühren für die neuen Zähler, auch in Bezug auf Einbau, Preisdeckelung

## § 29 MsbG

(1) Grundzuständige Messstellenbetreiber haben, soweit dies nach § 30 technisch möglich und nach § 31 wirtschaftlich vertretbar ist, Messstellen an ortsfesten Zählpunkten mit intelligenten Messsystemen wie folgt auszustatten:

1. bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch über 6 000 Kilowattstunden sowie bei solchen Letztverbrauchern, mit denen eine Vereinbarung nach § 14a des Energiewirtschaftsgesetzes besteht,
2. bei Anlagenbetreibern mit einer installierten Leistung über 7 Kilowatt.

(2) Grundzuständige Messstellenbetreiber können, soweit dies nach § 30 technisch möglich und nach § 31 wirtschaftlich vertretbar ist, Messstellen an ortsfesten Zählpunkten mit intelligenten Messsystemen ausstatten:

1. bei Letztverbrauchern mit einem Jahresstromverbrauch bis einschließlich 6 000 Kilowattstunden sowie
2. von Anlagen mit einer installierten Leistung über 1 bis einschließlich 7 Kilowatt.

(3) Soweit nach diesem Gesetz nicht die Ausstattung einer Messstelle mit intelligenten Messsystemen vorgesehen ist und soweit dies nach § 32 wirtschaftlich vertretbar ist, haben grundzuständige Messstellenbetreiber Messstellen an ortsfesten Zählpunkten bei Letztverbrauchern und Anlagenbetreibern mindestens mit modernen Messeinrichtungen auszustatten. Die Ausstattung hat bis zum Jahr 2032, bei Neubauten und Gebäuden, die einer größeren Renovierung im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. L 153 vom 18.6.2010, S. 13) unterzogen werden, bis zur Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

(4) § 21 Absatz 4 sowie § 9 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes sind zu beachten.

(5) Der grundzuständige Messstellenbetreiber genügt den Verpflichtungen aus Absatz 1, wenn er mindestens 95 Prozent der betroffenen Messstellen wie gefordert ausstattet. Dabei ist die Anzahl der nach § 37 Absatz 1 ermittelten Messstellen zu Grunde zu legen.



## § 30 MsbG

Die Ausstattung von Messstellen mit einem intelligenten Messsystem nach § 29 ist technisch möglich, wenn mindestens drei voneinander unabhängige Unternehmen intelligente Messsysteme am Markt anbieten, die den am Einsatzbereich des Smart-Meter-Gateways orientierten Vorgaben des § 24 Absatz 1 genügen und das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik dies insgesamt oder zeitversetzt für die jeweils in § 31 Absatz 1 Nummer 1 bis 6, Absatz 2 Nummer 1 bis 4 und Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 bis 4 und Satz 2 genannten Einbaufallgruppen oder Untergruppen davon feststellt. Die Feststellung nach Satz 1 sowie erforderliche Marktanalysen stellt das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik auf seinen Internetseiten bereit.

## § 36 MsbG

(1) 1 Die Verpflichtungen des grundzuständigen Messstellenbetreibers aus den §§ 29, 31, 32 und 33 gelten nicht, wenn ein nach § 5 beauftragter Dritter die jeweiligen Ausstattungsvorgaben bereits erfüllt hat; § 19 Absatz 5 und 6 ist zu beachten. Andernfalls endet das laufende Vertragsverhältnis des Anschlussnutzers mit dem Dritten entschädigungslos und wird ab Einbau des intelligenten Messsystems durch den Messstellenvertrag des grundzuständigen Messstellenbetreibers mit dem Anschlussnutzer nach § 9 abgelöst.

(2) An die in den §§ 31 und 32 genannten Preisobergrenzen ist der nach § 5 beauftragte Dritte nicht gebunden.

(3) Weder Anschlussnehmer noch Anschlussnutzer sind berechtigt, die Ausstattung einer Messstelle mit einem intelligenten Messsystem nach § 29 Absatz 1 und 2 oder die Anbindung seiner Erzeugungsanlagen oder der Messeinrichtung für Gas an das intelligente Messsystem nach § 40 zu verhindern oder nachträglich wieder abzuändern oder abändern zu lassen.

## § 19 Abs. 5 MsbG

Messsysteme, die den besonderen Anforderungen aus den Absätzen 2 und 3 nicht entsprechen, dürfen noch bis zu dem Zeitpunkt, zu dem das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik nach § 30 die technische Möglichkeit des Einbaus von intelligenten Messsystemen feststellt, mindestens jedoch bis zum 31. Dezember 2016, im Falle des § 48 bis zum 31. Dezember 2020, eingebaut und bis zu acht Jahre ab Einbau genutzt werden,

1. wenn ihre Nutzung nicht mit unverhältnismäßigen Gefahren verbunden ist und

2. solange eine Einwilligung des Anschlussnutzers zum Einbau und zur Nutzung eines Messsystems besteht, die er in der Kenntnis erteilt hat, dass das Messsystem nicht den Anforderungen der Absätze 2 und 3 entspricht; Haushaltskunden nach dem Energiewirtschaftsgesetz können die Zustimmung widerrufen.

Solange die Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen, bestehen für die jeweilige Messstelle die Pflichten nach § 29 nicht.

## Preisdeckelungen

Verbraucher  
(Jahresverbrauch in kWh)

> 6.000 - 10.000

> 10.000 - 20.000

> 20.000 - 50.000

> 50.000 - 100.000

> 100.000

Preisobergrenze (pro Jahr)

100 €

130 €

170 €

200 €

angemessen

## OVG Münster, 4.3.2021, 21 B 1162/20 – „Rollout-Stop“ (1)

- die den Anlauf des verpflichtenden Rollouts auslösende „Markterklärung des BSI“ vom 7.2. 2020 (Allgemeinverfügung) nach § 30 MsbG zur möglichen technischen Ausstattung mit einem intelligenten Messsystem (§ 29 MsbG) ist rechtswidrig
- es bestehen keine drei Marktangebote unabhängiger Hersteller, welche SMGW's, die den Anforderungen des § 24 Abs. 1 MsbG genügen (Zertifizierung nach § 22 Abs. 1 und 2 MsbG), anbieten

denn:

die zertifizierten SMGW's erfüllen (lediglich) die Voraussetzungen der Richtlinie gem. § 22 Abs. 4 S. 1 MsbG (BSI TR-03109-1 – Anlage VII),

diese Richtlinie selbst entspricht jedoch gar nicht den Vorgaben des § 24 Abs. 1,2 MsbG

## OVG Münster. 4.3. 2021, 21 B 1162/20 – „Rollout-Stop“ (2)

- da die Richtlinie die notwendigen Vorgaben des Gesetzes für die Interoperabilität nicht einhält (Zertifizierung der Konformität mit Interoperabilitätsanforderungen nicht erfolgt) und
- das BSI nicht berechtigt ist, in der Richtlinie Vorgaben festzusetzen, welche die gesetzlichen Vorgaben (der Ermächtigungsgrundlage) unterschreiten
- sofern die Vorgaben in technischer Hinsicht nicht umsetzbar sind, rechtfertigt dies nicht ein Unterschreiten der gesetzlichen Anforderungen in der Formulierung der Richtlinie, sondern erfordert ein entsprechendes anpassendes Vorgehen des Gesetzgebers

## OVG Münster, 4.3. 2021, 21 B 1162/20 – „Rollout-Stop“ (3)

- mangels wirksamer Auslösung der Einbaupflicht für IMS ist das damit korrespondierende Einbauverbot nach § 19 Abs. 5 S. 1 MsbG für den Anforderungen des § 19 Abs. 2 und 3 MsbG nicht mehr genügenden Messsystemen in der Folge zunächst außer Kraft gesetzt
- andere Messsysteme dürfen also zunächst wieder Verwendung im Einbau finden
- ebenso dürfen bereits eingebaute IMS verbleiben

# Anpassungen des MsbG

nunmehr 24.6. 2021 im Bundestag verabschiedet  
(Reparaturgesetz)

**BT-Ds. 19/30899// BGBl I, S. 3026/ in Kraft seit 27.7. 2021**

- das intelligente Messsystem (iMsys) muss nun nur noch gemeinsam mit den „informationstechnischen Systemen weiterer Berechtigter nach § 49 Absatz 2“ die Anforderungen der §§ 21 und 22 MsbG erfüllen
- neue Bestandsschutzregelung durch Erweiterung des bisherigen Bestandsschutzes in § 19 Abs. 5 um einen neuen Absatz 6
- Katalog der Mindestanforderungen an intelligente Messsysteme weitgehend dem BSI überantwortet - Zusatz in § 21 Abs. 1 MsbG – Mindestanforderungen müssen nur noch „nach dem Stand der Technik nach Maßgabe des § 22“ erfüllt werden

Wirksamkeit der neuen Regelungen möglicherweise erneut Gegenstand von gerichtlichen Verfahren, es bestehen weiterhin rechtliche Unsicherheiten



# Anpassung MsbG - Intelligentes Messsystem

## Definitionen (neue Fassung):

### § 2 Nr. 7 MsbG

**intelligentes Messsystem:** eine über ein Smart-Meter-Gateway in ein Kommunikationsnetz eingebundene moderne Messeinrichtung zur Erfassung elektrischer Energie, das den tatsächlichen Energieverbrauch und die tatsächliche Nutzungszeit widerspiegelt und über den Smart-Meter-Gateway-Administrator im Zusammenwirken mit den informationstechnischen Systemen weiterer Berechtigter aus § 49 Absatz 2 den besonderen Anforderungen nach den §§ 21 und 22 genügt, die zur Gewährleistung des Datenschutzes, der Datensicherheit und Interoperabilität in Schutzprofilen und Technischen Richtlinien festgelegt werden können,

# erweiterter Bestandsschutz - § 19 Abs. 6 MsbG

Intelligente Messsysteme, die aufgrund einer Feststellung des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik nach § 30 Satz 1 eingebaut worden sind oder eingebaut werden, dürfen, wenn sich die Feststellung nachträglich als rechtswidrig oder nichtig erweist oder aufgehoben wird, weitergenutzt oder neu eingebaut werden, soweit das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik unverzüglich feststellt,

1. dass eine Nutzung der betroffenen intelligenten Messsysteme nicht mit unverhältnismäßigen Gefahren verbunden ist und

2. die betroffenen intelligenten Messsysteme entweder über gültige Zertifikate nach § 24 Absatz 4 verfügen oder zu erwarten ist, dass für die betroffenen intelligenten Messsysteme gültige Zertifikate nach § 24 Absatz 4 innerhalb von zwölf Monaten vorliegen werden.

Sollten nach zwölf Monaten ab Feststellung nach Satz 1 Nummer 1 und 2 nicht alle Zertifikate gültig vorliegen, muss der weitere Einbau solange unterbleiben, bis alle gültigen Zertifikate vorliegen und das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik im erforderlichen Umfang eine neue Feststellung nach § 30 Satz 1 getroffen hat. Die Feststellung nach Satz 1 Nummer 1 und 2 stellt das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik auf seinen Internetseiten bereit.

## **Liegenschaftsmodell nach §§ 6,39 MsbG ab 1.1. 2021**

(Wahlrecht -in Bezug auf den Messstellenbetreiber- für den Anschlussnehmer anstelle des Anschlussnutzers)

*Voraussetzungen – Messstellenbetreiber bietet verbindlich an:*

- Ausstattung aller Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit iMS,
- Bündelung der Angebote mit Gas, Fernwärme, Heizwärme und
- Durchführung des gebündelten Messstellenbetriebs ohne Mehrkosten für den Anschlussnutzer im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb

## Liegenschaftsmodell nach § 6 MsbG ab 1.1 .2021

weitere Voraussetzungen (§ 6 Abs. 2 MsbG):

- Bisherige Verträge für den Messstellenbetrieb mindestens zur Hälfte abgelaufen und mind. 5 Jahre Laufzeit erfüllt (dann entschädigungslose Beendigung)
- Zwischen Ausübung des Auswahlrechtes und der Vertragsbeendigung müssen mind. 3 Monate liegen
- Betroffenen Messstellenbetreibern aller Sparten ist vor Ausübung des Auswahlrechtes die Möglichkeit zur Abgabe eines eigenen Bündelangebotes einzuräumen (durch den Anschlussnehmer – beachte dazu: bestehende Vertragsverhältnisse nach § 5 Absatz 1 sind dem Anschlussnehmer vom Anschlussnutzer auf Verlangen unverzüglich mitzuteilen)

## Liegenschaftsmodell nach § 6 MsbG ab 1.1 .2021

weitere Voraussetzungen – notwendige Information des Anschlussnutzers durch den Anschlussnehmer (§ 6 Abs. 3 MsbG):

- spätestens 1 Monat vor Ausübung des Auswahlrechtes in Textform bezüglich
- Vergleichsberechnung zum Nachweis § 6 Abs. 1 Nr. 3
- Zeitpunkt Messstellenbetreiberwechsel und Erläuterung zur Durchführung der Liegenschaftsmodernisierung
- Angaben zum Messstellenvertrag des Anschlussnehmers, zu Entgelten für den Messstellenbetrieb und zu derer zukünftiger Abrechnung

## **Liegenschaftsmodell nach § 6 MsbG ab 1.1 .2021**

Folge (§ 6 Abs. 4):

Solange und soweit der Anschlussnehmer von seinem Auswahlrecht nach Absatz 1 Gebrauch macht, besteht das Auswahlrecht des Anschlussnutzers nach § 5 Absatz 1 nur, wenn der Anschlussnehmer in Textform zustimmt. Die Freiheit des Anschlussnutzers zur Wahl eines Energielieferanten sowie eines Tarifs zur Energiebelieferung darf durch die Ausübung des Auswahlrechts des Anschlussnehmers nach Absatz 1 nicht eingeschränkt werden.

## **Liegenschaftsmodell nach § 6 MsbG ab 1.1 .2021**

Folge (§ 6 Abs. 5):

Anschlussnutzer haben das Recht, vom Anschlussnehmer alle zwei Jahre die Einholung von zwei verschiedenen Bündelangeboten für den Messstellenbetrieb der Liegenschaft zu verlangen. Die Bündelangebote müssen für die Anschlussnutzer verständlich sein und eine Prognose bezüglich der Kosten der Anschlussnutzer vor und nach einer Bündelung des Messstellenbetriebs enthalten.

# SMGW-Einbaukosten im gebündelten Messstellenbetrieb als Modernisierungskosten ?

- fraglich, ob Einbau des smarten Zählers bereits selbst „**energetische Maßnahme**“ (§ 555b BGB Nr. 1), jedoch evtl. „Wohnwertverbesserung“ (§ 555b Nr. 4 BGB) denkbar
- Argument evtl. auch: SMGW leistet als Bestandteil eines Gesamtsystems im Zusammenhang mit einer technischen Anwendung einen Beitrag zur Endenergieeinsparung – einzelfallabhängig von der konkreten Anwendung
- bzw. § 555b Nr. 6 BGB  
(z.B. bei zwingender Anbindung fernauslesbarer Ausstattung an SMGW gem. § 5 HKVO)



## gebündelter Messstellenbetrieb – umlagefähige Betriebskosten ?

beachte § 39 Abs. 2 MsbG, welcher die Umsetzung der in § 6 MsbG für den Vermieter eingeräumten Möglichkeiten der Liegenschaftsmodernisierung regelt

- Vertragspartner des Bündelmessbetriebes ist der Anschlussnehmer (= Grundstückeigentümer)
  - Kosten des Bündelbetriebes werden also zwischen den Parteien des Bündelvertrages abgerechnet
- 
- Umlage der Kosten des Bündelmessbetriebes auf Mieter möglich, soweit mietvertraglich vereinbart (so ausdrücklich Gesetzesbegründung)

## gebündelter Messstellenbetrieb – umlagefähige Betriebskosten – mietvertragliche Vereinbarung ?

- Gebühren für **smarte Zähler bei Strom – keine Rechtsgrundlage in § 2 BKVO für Wohnungsversorgung**,  
Ausnahmen: „Hausstrom allgemein“ und ggf. bei entsprechender Spartenmessung Heizung über § 2 Nr. 4 BKVO und § 7 HKVO (Regelungen HKVO bleiben unberührt)
- smarterer Gaszähler und Wasserzähler - Ableseeinrichtungen insoweit vom Betriebs-/Heizkostenkatalog erfasst
- Wohnungsversorgung Strom müsste/könnte über § 2 Nr. 17 BKVO geregelt werden (so Gesetzesbegründung zu § 39 MsbG)

# **Sonderproblem – Umstellung im Bestandsmietverhältnis und spätere Betriebskostenumlage ?**

**wenn in § 2 Nr. 17 bei früherem Abschluss des Mietvertrages nicht vereinbart**

grundsätzlich nur über nachträgliche Vereinbarung möglich

Argumente evtl.:

- Mieter hat auch bisher über seinen Stromvertrag die Zählerkosten für den Wohnungsstrom getragen, dieser anteilige Betrag fällt bei Umstellung auf Bündelbetrieb dort aus den Wohnungsstromkosten heraus, keine Benachteiligung des Mieters
- ähnliche Rspr. bereits früher bei Ofenheizung und Umstellung auf Zentralheizung durch den Vermieter

# Telekommunikation

# Gesetz zur Modernisierung des Telekommunikationsrechtes Telekommunikationsmodernisierungsg

**Entwurf Bundesregierung 25.1. 2021, BT-Ds. 19/26108**

**Änderungen durch Wirtschaftsausschuss BT-Ds.19/28865 (Beschlussempfehlung und Bericht)**

- mit den Änderungen beschlossen im Bundestag am 22.4. 2021
- Entscheidung Bundesrat und Veröffentlichung erfolgt – Inkrafttreten 1.12. 2021

Art. 15 (WA) – Änderungen der BKVO

- **Streichung § 2 Nr. 15 a) und b) BKVO zum 1.7. 2024**

(Umlagefähigkeit monatlicher Entgelte entfällt, Betriebsstrom und Betriebsbereitschaftsprüfung bleiben aber für a) umlagefähig)

- **statt dessen Umlage gem. § 71 Abs. 2 TKG, § 72 Abs. 2 TKG** (Bereitstellungsentgelt Glasfaser) nach (neu) **§ 2 Nr. 15c BKVO bei Betrieb gebäudeinterner Netzinfrastruktur gem. § 3 Nr. 33 TKG** (öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität) mit Glasfaseranschluss und wenn Anbieterwahlrecht TKD für Mieter besteht
- Nr. 15a), b) und c) stehen alternativ nebeneinander ! (jedoch Übergangsvorschrift zu beachten)

## Art. 15 - § 2 Nr. 15a) BKVO

§ 2 der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S.2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

### **Nummer 15 wird wie folgt gefasst:**

„**15.** die Kosten **a)** des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder....

## Art. 15 - § 2 Nr. 15b) BKVO

**b)** des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage, **hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms**, bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder....

## **beachte für § 2 Nr. 15 a) und b) BKVO**

- diese gelten nicht für Neuanlagen, welche nach dem 1.12. 2021 installiert werden !
- für Neuanlagen nur Umlagemöglichkeit gem. § 2 Nr. 15c)



## Art. 15 - § 2 Nr. 15 BKVO

2. Folgender Satz wird angefügt:

„Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden.“

## Art. 15 - § 2 Nr. 15c) BKVO - Glasfaser

**c)** des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;“

## **beachte zu § 2 Nr. 15c) BKVO**

- nach Ablauf von 5 bzw. max. 9 Jahren ist auch bei Glasfaseranlagen nur noch der Betriebsstrom umlagefähig !

## § 556 Abs. 3a BGB – neues Wirtschaftlichkeitsgebot bei Glasfaser

§ 556 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 3 wird folgender **Absatz 3a eingefügt**:

„(3a) Ein **Glasfaserbereitstellungsentgelt** nach § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme zu tragen. Handelt es sich um eine aufwändige Maßnahme im Sinne von § 72 Absatz 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes, hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.“

## § 556 Abs. 4 BGB

§ 556 Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 **oder Absatz 3a** abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

# Alternative – eigene Glasfaseranlage des Vermieters

## **Änderungen § 555b BGB**

Einfügung Nr. 4a: Klarstellung, dass erstmaliger Anschluss der Mietsache durch Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität gem. § 3 Nr. 33 TKG eine Modernisierungsmaßnahme darstellt

## **Änderung § 559 BGB**

Ergänzung Abs. 1 – Mieterhöhung nur zulässig, wenn sichergestellt, dass Mieter den Anbieter für TKD frei wählen kann

## § 555b BGB - Modernisierungskatalog

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 555b (Katalog der Modernisierungsmaßnahmen) wird nach Nummer 4 folgende **Nummer 4a eingefügt**

„4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,“

## § 559 BGB - Mieterhöhung

3. In § 559 Absatz 1 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.“



## § 72 TKG Bereitstellungsentgelt

(1) Der Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes kann auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks von diesem ein Bereitstellungsentgelt nach Maßgabe der folgenden Absätze erheben, **wenn der Betreiber**

1. das Gebäude mit Gestattung des Eigentümers des Grundstücks erstmalig mit einer Netzinfrastuktur ausstattet, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht,
2. die Netzinfrastuktur nach Nummer 1 an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität anschließt, **und**
3. für den mit dem Eigentümer des Grundstücks vereinbarten Bereitstellungszeitraum die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastuktur nach Nummer 1 und des Anschlusses an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität nach Nummer 2 gewährleistet.

Dem Eigentümer eines Grundstücks steht der Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts gleich

## § 72 Abs. 2 TKG

2) Das Bereitstellungsentgelt darf im Erhebungszeitraum, der mit Errichtung der Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes (Absatz 1 Nummer 1) beginnt, in wiederkehrenden Zeitabschnitten erhoben werden. Das Bereitstellungsentgelt darf im Jahr höchstens 60 Euro und in der Summe (Gesamtkosten) höchstens 540 Euro je Wohneinheit betragen. Es darf höchstens für die Dauer von bis zu fünf Jahren erhoben werden; ist dieser Zeitraum zur Refinanzierung der Gesamtkosten nicht ausreichend, kann er auf höchstens neun Jahre verlängert werden. Überschreiten die Gesamtkosten 300 Euro (aufwändige Maßnahme), hat der Betreiber nach Absatz 1 die Gründe hierfür darzulegen

## Begründung WA zu § 72

Der neue § 72 regelt ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der ein Gebäude erstmalig mit einer Glasfaser-Netzinfrastruktur ausstattet, und dem Eigentümer des Grundstücks. Bei Vorliegen der Voraussetzungen **kann ein Eigentümer, der zugleich Vermieter ist**, das Entgelt als Betriebskosten auf den Mieter **umlegen** (vergleiche § 2 Satz 1 Nummer 15 Buchstabe c Betriebskostenverordnung – neu –), **wenn eine Umlage im Mietvertrag vereinbart ist**. Dies setzt einen Anreiz zum Ausbau der Gebäudeinfrastrukturen mit Glasfaser und stärkt damit die Verfügbarkeit von zukunftsfähigen Breitbandanschlüssen. Die Neuregelung stärkt die Wahlfreiheit des Endnutzers bei der Auswahl seines Anbieters von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten.

# Begründung WA zu § 72 Abs. 1

Absatz 1 normiert die Voraussetzungen für die Aufrüstung der gebäudeinternen Netzinfrastruktur, unter denen ein Bereitstellungsentgelt im Sinne des § 72 auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks erhoben werden kann. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen – aber auch nur dann – kann der vermietende Eigentümer das Bereitstellungsentgelt im Rahmen der Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Gemäß Nummer 1 ist Voraussetzung, dass das Gebäude des Gebäudeeigentümers erstmalig mit einer Netzinfrastruktur ausgestattet wird, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht. **Ferner ist lediglich die erstmalige Errichtung durch den Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes erfasst.** Hat also beispielsweise der Eigentümer des Grundstücks die gebäudeinterne Netzinfrastruktur bereits zuvor auf eigene Kosten errichtet, scheidet die Erhebung eines Bereitstellungsentgelts im Sinne des § 72 aus. **Gemäß Nummer 2 ist weitere Voraussetzung, dass der Betreiber diese gebäudeinterne Netzinfrastruktur an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität anschließt.** Dies gewährleistet, dass der Endnutzer die durch die Glasfaser-Technologie ermöglichten sehr hohen Bandbreiten auch tatsächlich nutzen kann. **Gemäß Nummer 3 hat der Betreiber für den mit dem Gebäudeeigentümer vereinbarten Bereitstellungszeitraum die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur nach Nummer 1 und des Anschlusses an das öffentliche Telekommunikationsnetz nach Nummer 2 zu gewährleisten.** Die Dauer des Bereitstellungszeitraums obliegt der Parteivereinbarung. Satz 2 trägt Konstellationen Rechnung, in denen der Berechtigte das Grundstück auf der Grundlage eines grundstücksgleichen Rechts wie ein Eigentümer nutzen kann. Durch Satz 2 wird gewährleistet, dass der Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts ein Glasfaserbereitstellungsentgelt im Sinne dieser Vorschrift wirksam vereinbaren kann. Dies gilt insbesondere im Fall des Erbbaurechts. Dabei ist regelmäßig davon auszugehen, dass der Erbbauberechtigte auch ohne Mitwirkung des Eigentümers die rechtlichen Handlungen vornehmen kann, um Versorgungsleitungen beziehungsweise Infrastruktur zu schaffen, da dies zum Haben eines Bauwerks im Sinne von § 1 Absatz 1 Erbbaurechtsgesetz gehört (vergleiche Kammergericht Berlin, Beschluss vom 16. April 1991 – 1 W 7518/88).

## Begründung WA zu § 72 Abs. 2

Absatz 2 trifft Vorgaben für die Erhebung des zu vereinbarenden Bereitstellungsentgeltes. Satz 1 statuiert auf Grundlage einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung einen Anspruch des Betreibers nach Absatz 1 auf ein regelmäßig wiederkehrendes Bereitstellungsentgelt. Dieses darf nach Satz 2 in der Summe höchstens 540 Euro sowie pro Jahr höchstens 60 Euro pro Wohneinheit betragen. Im Regelfall soll der Zeitraum für die Erhebung des Bereitstellungsentgeltes längstens fünf Jahre betragen. Liegen die Gesamtkosten unter Berücksichtigung der Vorgaben nach Absatz 3 oberhalb von 300 Euro, kann der Erhebungszeitraum nach Satz 3 auf insgesamt bis zu neun Jahre verlängert werden. Nach Satz 4 gilt schließlich ein Begründungserfordernis für aufwändige Maßnahmen. Gemäß § 556 Absatz 3a Satz 2 BGB-E gilt, dass für aufwändige Maßnahmen regelmäßig drei Angebote vor der Beauftragung einzuholen sind, wenn der Vermieter das Bereitstellungsentgelt auf den Mieter als Betriebskosten umlegen will. Der Mieter kann im Rahmen der Nebenkostenabrechnung die Begründung nach Satz 4 einsehen.

## Begründung WA zu § 72 Abs. 3

Absatz 3 regelt die Kalkulation des Bereitstellungsentgeltes. Nach Satz 1 sind die für die Errichtung der Netzinfrastruktur in dem Gebäude tatsächlich entstandenen Kosten zuzüglich einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals gleichmäßig auf den Erhebungszeitraum für das Bereitstellungsentgelt zu verteilen. Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten gehört damit auch eine risikoangemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Dadurch wird dem ausbauenden Unternehmen ein angemessener Gewinnanteil ermöglicht. Von den Kosten sind gemäß Satz 2 Zahlungen Dritter oder Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten in Abzug zu bringen.

## Begründung

Durch die Anfügung des neuen Satzes 2 in § 559 Absatz 1 BGB wird geregelt, dass die Mieterhöhung nur zulässig ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann. Dies verhindert, dass der Mieter einen Dienst nur bei einem Anbieter in Anspruch nehmen könnte, den der Vermieter festgelegt hätte. Die Wahlfreiheit ermöglicht es dem Mieter, Angebote bei verschiedenen Anbietern einzuholen. Dies stärkt seine Stellung als Verbraucher und sichert zugleich den Wettbewerb der Anbieter. Die Wahlfreiheit des Mieters soll daher regelmäßig mit dem Zugangsanspruch des Anbieters von Telekommunikationsdiensten gegen den jeweiligen Betreiber der gebäudeinternen Netzinfrastruktur korrespondieren (vgl. den neu geschaffenen § 72 Absatz 6 TKG-E). Im letzten Halbsatz wird klargestellt, dass der Vermieter keine Mieterhöhung durchführen kann, wenn die Errichtung zuvor – jedenfalls teilweise – durch Umlage des Bereitstellungsentgelts gemäß dem neu geschaffenen § 72 Absatz 1 TKG-E finanziert worden ist. So ist ausgeschlossen, dass Mieter, wirtschaftlich betrachtet, doppelt in Anspruch genommen werden.

## weitere Aspekte

- Anspruch auf Internetzugang für Bürger
- Bezugsverträge (Gestattungsverträge; Signallieferungsverträge) mit einem Netzbetreiber, die vor dem 01.12.2021 geschlossen wurden, können durch Eigentümer/Vermieter frühestens mit Wirkung zum 01.07.2024 ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, § 230 Abs. 5 TKG
- Kündigungsrecht besteht nur, „soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben“ (in Bezug auf Wegfall / Änderung der Umlagefähigkeit)
- die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz
- kein Eigentumsübergang der Netze von Versorger auf Eigentümer
- wird Bereitstellungsentgelt (durch V) geleistet, muss Netzbetreiber anderen Anbietern am Übergabepunkt unentgeltlich Zugang gewähren, § 72 Abs. 6 TKG



# Opt-Out-Recht des Mieters/ Wahlrecht TKG-Dienste

Mieter können die Inanspruchnahme von TK-Diensten im Mietverhältnis (isoliert) durch Kündigung beenden, § 71 Abs. 2 TKG

## Voraussetzungen:

- Mietverhältnis besteht seit mindestens 24 Monaten
- im Rahmen des Miet-und Pachtvertrags werden TK-Dienste zur Verfügung bzw. Kosten für TK-Dienste in Rechnung gestellt (z. B. **Inklusivmiete**)
- wird der TK-Dienst im Rahmen des Miet-und Pachtverhältnisses erbracht und ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet ---**Übergangsfrist** für Opt-Out Recht **bis zum 30.06.2024** (= bis dahin für Mieter ausgeschlossen, § 230 Abs. 4 TKG); aber: kein Opt-Out für Glasfaserbereitstellungsentgelt

**E-Mobilität**

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften  
**(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)**

**Anspruch Mieter gem. § 554 BGB-E**

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. *Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.* Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.“

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuch-rechtlichen Vorschriften  
**(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)**

## **Anspruch Mieter gem. § 554 BGB-E**

Einzelheiten im Gesetzesentwurf ungeklärt, einige Hinweise in Gesetzesbegründung

- *kein Anspruch, wenn nicht bereits Stellplatz durch Mieter (mit)-gemietet oder*
- *wenn Vermieter eigene LIS/LP zeitnah errichten möchte*

ungeklärt z.B. Verhältnis zu **Anspruch Wohnungseigentümer als Vermieter nach § 20 Abs. 2 WEG** - evtl. geringer

- Erfüllung des Anspruches gegenüber M über Mitbenutzungsrecht nach § 21 Abs. 4 WEG möglich ?
- Kapazitätsprobleme - wer trägt Kosten evtl. notwendiger Verstärkung von Leitungen ?

# Gesetzesbegründung

## Anspruchsvoraussetzungen:

**„elektrisch betriebene Fahrzeuge“** – Definition gem. § 2 Nr. 1 EmoG  
daneben auch: E-Fahrräder und Spezialfahrzeuge für Gehbehinderte

- der Mieter hat nur Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, § 554 BGB gewährt nicht etwa ein Recht auf Vornahme von Veränderungen
- der Anspruch ist nicht mit einer Erweiterung von mietvertraglichen Gebrauchsrechten des Mieters verbunden, er greift also allenfalls ein, wenn der Mieter schon über einen Stellplatz auf der Freifläche oder in der Garage verfügt
- insoweit genügt aber, wenn die baulichen Veränderung in einem dem Mieter zum Mitgebrauch überlassenen Bereich erfolgen soll

# Gesetzesbegründung

## „dem Laden dienen“

...alle baulichen Veränderungen, die es dem Mieter ermöglichen, Strom in Fahrzeuge einzuspeisen bzw. aus diesen auszuspeisen

- erfasst vor allem Installation einer Lademöglichkeit, etwa in Form der Verlegung erforderlicher Stromleitungen und des Einbaus eines Ladepunktes, z.B. Wallbox
- auch Eingriffe in die Stromversorgung und die Telekommunikationsinfrastruktur
- mitumfasst außerdem die zur Umsetzung von Vorgaben des MsbG oder die zur Teilnahme an einem Flexibilitätsmechanismus gem. § 14a EnWG erforderlichen Maßnahmen (Einbau notwendiger Mess- und Steuereinrichtungen, Veränderung von Zählerschränken, kommunikative Anbindung der Ladeeinrichtung an ein intelligentes Messsystem)
- Anspruch Mieter erstreckt sich nicht nur auf Ersteinrichtung, sondern auch auf Maßnahmen, die der Erhaltung oder Verbesserung einer bereits vorhandenen Lademöglichkeit dienen

Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuch-rechtlichen Vorschriften  
(Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG)

**Anspruch Mieter – Interessenabwägung – Gesetzesbegründung:**

Das Veränderungsinteresse des Mieters ist von seiner individuellen Situation und dem Ausstattungszustand der Mietsache abhängig. Verfügt der Mieter etwa bereits über eine Lademöglichkeit, so fällt zwar der Einbau einer neuen, technisch besseren Lademöglichkeit unter § 554 Absatz 1 Satz 1. Das Veränderungsinteresse des Mieters ist in dieser Situation aber deutlich geringer als in Fällen, in denen noch überhaupt keine Lademöglichkeit besteht. Aus diesem Grund kann der Vermieter auch auf das Veränderungsinteresse des Mieters einwirken. **Dieses entfällt, wenn der Vermieter oder – bei einer vermieteten Eigentumswohnung – die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die vom Mieter begehrte bauliche Veränderung ausführt.** Ist die Baumaßnahme des Vermieters noch nicht abgeschlossen, besteht das Veränderungsinteresse des Mieters zwar fort. Hat der Vermieter aber die Ausführung der baulichen Veränderung innerhalb einer dem Mieter zumutbaren Frist zugesagt und bestehen keine berechtigten Zweifel, dass der Vermieter diese Zusage erfüllen wird, wird sich das Veränderungsinteresse des Mieters gegenüber dem Konservierungsinteresse des Vermieters regelmäßig nicht durchsetzen können.

# § 554 BGB und vermietete Eigentumswohnung

## § 20 Bauliche Veränderungen

*(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.*

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,

2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,

3. dem Einbruchschutz und

4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.



# § 554 BGB und vermietete Eigentumswohnung

## § 21 Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.

(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder

2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

# Gesetzesbegründung

## Interessenabwägung bei vermieteter Eigentumswohnung

- Beschlussfassung nach § 20 WEG erforderlich, dies bei Interessenabwägung zu berücksichtigen
- dabei auch noch zu berücksichtigen: § 20 Abs. 2 S. 1 bezieht sich laut Gesetzesbegründung) nur auf das „Ob“ der begehrten Maßnahmen, über das „Wie“ entscheiden die Eigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung
- der mit einem Anspruch nach § 554 BGB konfrontierte Eigentümer (Vermieter) kann mit Hinweis hierauf die Erlaubnis zunächst zurückhalten
- er muss sich aber um die Beschlussfassung bemühen
- andernfalls Klage auf Erlaubnis durch den Mieter zulässig und auch begründet
- Mieter kann aber mit dem Urteil trotzdem nicht selbst in das Gemeinschaftseigentum eingreifen, sondern muss V auf Erfüllung in Anspruch nehmen, welcher dann erneut auf eine Gestattungsbeschlussfassung hinwirken muss (BGH 20.7. 2005, VIII ZR 342/03)

# Gesetzesbegründung

## insoweit noch interessant:

wenn Wohnungseigentümer den Anspruch des Mieters durch Geltendmachung seines Anspruches auf Mitgebrauch gem. §§ 16 Abs. 1 S. 3, 21 Abs. 4 WEG realisieren will:

„Entstehen durch den nachträglichen Mitgebrauch eines Eigentümers Kapazitätsprobleme, müssen diese nach allgemeinen Regeln gelöst werden, etwa durch einen Beschluss der regelt, wann welcher Eigentümer das gemeinschaftliche Eigentum gebrauchen darf. Dabei sind alle interessierte Eigentümer gleich zu behandeln, egal wie lange sie das gemeinschaftliche Eigentum schon gebrauchen“

Problem:

dies (nur gelegentliches Nutzungsrecht) steht aber dem Anspruch des Mieters nach § 554 BGB nicht wirklich gleich !

## Gesetzesbegründung

Lösungsansatz evtl. über die Gesetzesbegründung zu § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG:

entweder Teilung der beschränkten Kapazitäten durch alle an der Nutzung interessierten Eigentümer **oder** „sie rüsten diese gemeinsam auf (z.B. durch die Installation eines Lastmanagementsystems oder die Erweiterung der Hausanschlussleistung) und tragen die dafür notwendigen Kosten gemeinsam, der Anspruch auf Aufrüstung ergibt sich wiederum aus § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 2. Die Nutzung und Kostenbeteiligung durch später hinzutretende Wohnungseigentümer in diesem Fall regelt § 21 Abs. 4 WEG.“

## Technische Aspekte / Regelungsbedarf mit Mieter bei Gestattung nach § 554 BGB

- Art der zu installierenden Ladetechnik
- Art des Strombezuges (eigener Anschluss M oder Nutzung Vermieteranschluss - Abrechnung ? alternativ evtl.: Flatrate in Stellplatzmiete)
- Ladepunkte
- Ladestromkreise
- Leistungsbedarf und Gleichzeitigkeitsfaktor
- Ladezeiten
- Überlast- und Überspannungsschutz
- Elektromagnetische Verträglichkeit, Netzurückwirkungen

## Technische Aspekte / Regelungsbedarf mit Mieter bei Gestattung nach § 554 BGB

- Installation nur durch Fachbetriebe
- Abnahme auch durch V oder Nachweise
- Abtretung von Gewährleistungsansprüchen an den V
- richtige Benutzung
- richtige Bedienung und Lagerung des Ladekabels
- Vornahme der erforderlichen Wartung durch M und Nachweise an V
- Übernahme der Verkehrssicherungspflichten durch den Mieter ?
- Beendigung des Mietvertrages
  - Verbleib gegen Entschädigung oder
  - Rückbau ?
- zusätzliche Sicherheitsleistung durch M gem. § 554 BGB

# Duldungspflicht des Mieters und Mieterhöhung

## **BT-Ds. 19/18791 (WEMoG), S. 87:**

...In diesem Fall (Vermietermaßnahme) hat der Vermieter hinsichtlich der Kosten der baulichen Veränderung die Möglichkeit, nach § 555f Nummer 3 mit dem Mieter eine passgenaue Kostenübernahme zu vereinbaren.

Anderenfalls kann der Vermieter regelmäßig wegen der baulichen Veränderung nach § 559 die Miete erhöhen. Bei einer vom Mieter begehrten baulichen Veränderung gemäß § 554 Absatz 1 Satz 1 handelt es sich nämlich in der Regel um eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nummer 4.

(Gesetzgeber übersieht die Regelung des § 559c BGB und § 578 BGB)

# Mieterhöhungen



§ 558 Abs. 2 BGB – Gesetz zur Verlängerung des  
Betrachtungszeitraumes...  
(BGBl, Nr. 52 vom 30.12.2019, S. 2911 ff.)

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit **in den letzten sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

# Übergangsvorschriften für Mietspiegel – Art. 229 EGBGB

## § 50

(1) Mietspiegel können auch nach dem 31. Dezember 2019 nach § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung **neu erstellt** werden, **wenn** der **Stichtag** für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete **vor dem 1. März 2020** liegt **und** der Mietspiegel **vor dem 1. Januar 2021 veröffentlicht** wird. Mietspiegel, die nach Satz 1 neu erstellt wurden oder die bereits am 31. Dezember 2019 existierten, können entsprechend § 558d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(2) In Gemeinden oder Teilen von Gemeinden, in denen ein Mietspiegel nach Absatz 1 Satz 1 neu erstellt wurde oder in denen am 31. Dezember 2019 ein Mietspiegel existierte, ist § 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis zu diesem Tag geltenden Fassung anzuwenden, bis ein neuer Mietspiegel anwendbar ist, **längstens jedoch zwei Jahre ab der Veröffentlichung des zuletzt erstellten Mietspiegels**. Wurde dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst, ist die Veröffentlichung der ersten Anpassung maßgeblich.

# Folgerungen

- grundsätzlich können **Mietspiegel mit einem sechsjährigen Betrachtungszeitraum** jederzeit erstellt werden. Ihr **Stichtag** (der Datenerhebung) muss sich nur auf eine Zeit **ab Inkrafttreten** der Neuregelung (1.1. 2020) beziehen
- für einen **Übergangszeitraum** ist aber auch die Erstellung von Mietspiegeln nach dem bisherigen **vierjährigen Betrachtungszeitraum weiter zulässig** (gewesen)
- für einen Übergangszeitraum können die mit einem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellten Mietspiegel auch entsprechend § 558d Absatz 2 BGB **an die Marktentwicklung angepasst** werden (gilt für am 31.12. 2019 bereits existierende und erst nach dem 1.1. 2020 erstellte Mietspiegel – Gesetzesbegründung-, gilt jedoch nicht für am 1.1. 2020 bereits existierende Mietspiegel, welche bereits einmal angepasst waren)
- Übergangsregelung gilt für einfache und qualifizierte Mietspiegel
- Übergangsregelung ist jedoch auf 2-Jahresfrist beschränkt, wie bereits für qualifizierte Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB

## Folgerungen – Anwendung des bisherigen Rechtes

- **solange ein Mietspiegel mit 4-Jahres-Betrachtung noch wirksam ist**, ist auch § 558 Abs. 2 BGB in der alten Fassung anzuwenden
- **wird kein neuer Mietspiegel erstellt**, läuft die Übergangsfrist zwei Jahre nach Veröffentlichung des **letzten Mietspiegels ab, der zulässigerweise nach dem vierjährigen Betrachtungszeitraum erstellt wurde. Dies** kann entweder ein Mietspiegel sein, der gemäß Absatz 1 Satz 1 in der Übergangsfrist erstellt wurde, oder ein solcher, der schon vor Inkrafttreten der Neuregelung existierte
- **sofern der letzte dieser Mietspiegel innerhalb von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst wurde**, endet die Übergangsfrist spätestens zwei Jahre nach Veröffentlichung der ersten Anpassung.
- **Endzeitpunkt bestimmt sich jedoch primär** nach der erstmaligen Anwendbarkeit eines neuen, auf der Grundlage der neuen Rechtslage erstellten Mietspiegels, also nach dessen Stichtag für die ortsübliche Vergleichsmiete

# Mietspiegelreformgesetz

# Gesetz zur Reform des Mietspiegelrechtes

- verabschiedet im Bundestag 24.6. 2021
- verabschiedet im Bundesrat 25.6. 2021
- Veröffentlichung BGBl 17.8. 2021
- Inkrafttreten 1.7. 2022

## begleitend: **Mietspiegelverordnung**

Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel

## wesentliche Inhalte:

- **§ 558c Abs. 4 BGB:** Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern *müssen* zukünftig Mietspiegel erstellen (lassen)
- **Art. 229 EGBGB:** Übergangsfristen zur Mietspiegelerstellung und Veröffentlichung vorgesehen für
  - einfache Mietspiegel bis 1. Januar 2023
  - qualifizierte Mietspiegel bis 1. Januar 2024
- **§ 558d Abs. 5 BGB:** Ermächtigung zum Erlass der RechtsVO
- **§ 558d Abs. 1 BGB:** Vermutungswirkung zu Gunsten eines qualifizierten Mietspiegels, der nach den Vorgaben der Mietspiegel-Verordnung erstellt wurde = nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt

- **Art. 238 EGBGB - § 2:**

bussgeldbewehrte Verpflichtung von Eigentümern und Mietern zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels Auskunft über ihr Mietverhältnis und die Merkmale der Wohnung sowie die Höhe der Miete zu erteilen

- **Art. 238 EGBGB- § 1:**

Rückgriffsmöglichkeit des Mietspiegelerstellers auf vorhandene Daten für Behörden bei Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels (Melderegister, Grundsteuer, Zensus)



# Art. 238 EGBGB § 2 Abs. 2

## 1. Erhebungsmerkmale:

- a) Beginn des Mietverhältnisses,
- b) Zeitpunkt und Art der letzten Mieterhöhung mit Ausnahme von Erhöhungen nach § 560 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
- c) Festlegungen der Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage,
- d) Art der Miete und Miethöhe,
- e) Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des vermieteten Wohnraums einschließlich seiner energetischen Ausstattung und Beschaffenheit (§ 558 Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs),
- f) Vorliegen besonderer Umstände, die zu einer Ermäßigung der Miethöhe geführt haben, insbesondere Verwandtschaft zwischen Vermieter und Mieter, ein zwischen Vermieter und Mieter bestehendes Beschäftigungsverhältnis oder die Übernahme besonderer Pflichten durch den Mieter,

## 2. Hilfsmerkmale:

- a) Anschrift der Wohnung,
- b) Namen und Anschriften der Mieter und Vermieter.

## Art. 238 EGBGB § 2 Abs. 3

Die Auskunftspflichten nach den Absätzen 1 und 2 bestehen auch gegenüber Stellen, die von der nach Landesrecht zuständigen Behörde mit der Erstellung oder Anpassung eines qualifizierten Mietspiegels nach § 1 Absatz 3 beauftragt wurden.

# Mietspiegelverordnung

Bundesrat Ds. 766/20

**mit Änderungen angenommen im Bundesrat am 17.9.2021 (BuRat Ds. 685/218)**

die VO tritt ebenfalls am 1.7. 2022 in Kraft

- Regelungen zur Erstellung von einfachen und qualifizierten Mietspiegeln (insbesondere Methoden, Datengrundlagen)
- Vorgaben für Inhalt des qualifizierten Mietspiegels
- Dokumentation und Veröffentlichung des qualifizierten Mietspiegels
- Anpassung des qualifizierten Mietspiegels

ursprünglich beabsichtigt – Wegfall der Vergleichswohnung als  
Begründungsmittel für Mieterhöhungen

jedoch dieser Entwurf fallen gelassen

- Vergleichswohnung zukünftig auch ab 1.7. 2022 weiterhin zur  
Begründung des Mieterhöhungsverlangens tauglich

# Mietpreisbremse

## Änderungen per 1.4. 2020

- Rückzahlung kann vom Mieter auch rückwirkend geltend gemacht werden,
- wenn Rüge innerhalb von 30 Monaten nach Vertragsbeginn erfolgt,
- wenn Rüge erst später erfolgt – Ansprüche des Mieters nur für die Zukunft gegeben
- Verlängerung der LandesVO – Außerkrafttreten spätestens 31.12. 2025

# **Betriebskosten vermietete Eigentumswohnung**

## § 556a Betriebskosten

§ 556a wird wie folgt geändert:

Nach Absatz 2 wird folgender **Absatz 3** eingefügt:

„(3) Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.“

Der bisherige **Absatz 3** wird **Absatz 4**.