

# Aktuelle Rechtsentwicklung 2019

Referent: Rechtsanwalt Martin Alter

## **Gliederung:**

- I. Aktueller Stand Gesetzgebung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

Klimagesetz

Wettbewerbsrecht

Heizkostenverordnung

Mess- und Eichgesetz

**Energieeffizienz-Richtlinie**

Gebäudeenergiegesetz

Wohnungseigentumsgesetz

**Messstellenbetriebsgesetz**

## Rolle der Wohnungswirtschaft im Klimaschutzplan 2050

### Emissionen der in die Zieldefinition einbezogenen Handlungsfelder

Handlungsfelder	1990 (in Millionen Tonnen CO <sub>2</sub> - Äquivalent)	2014 (in Millionen Tonnen CO <sub>2</sub> - Äquivalent)	2030 (in Millionen Tonnen CO <sub>2</sub> - Äquivalent)	2030 (Minderung in Prozent gegenüber 1990)
Energie- wirtschaft	466	358	175 bis 183	62 bis 61
Gebäude	209	119	70 bis 72	67 bis 66
Verkehr	163	160	95 bis 98	42 bis 40
Industrie	283	181	140 bis 143	51 bis 49
Land- wirtschaft	88	72	58 bis 61	34 bis 31
<b>Teilsomme</b>	<b>1209</b>	<b>890</b>	<b>538 bis 557</b>	<b>56 bis 54</b>
Sonstige	39	12	5	87
<b>Gesamt- summe</b>	<b>1248</b>	<b>902</b>	<b>543 bis 562</b>	<b>56 bis 55</b>

Quelle: Bundesumweltministerium (2016). Klimaschutzplan 2050.

## **Änderung der Energieeffizienzrichtlinie (EED)**

### **RICHTLINIE (EU) 2018/2002 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 11. Dezember 2018 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz**

veröffentlicht im Amtsblatt der EU am 21.12.2018

Umsetzung in nationales Recht bis zum 25.06.2020 bzw. 25.10.2020

➔ Umsetzung durch das Gebäudeenergiegesetz und eine  
Novellierung der Heizkostenverordnung

## **Artikel 9b Einzelverbrauchserfassung („Sub-metering“) und Kostenverteilung für die Wärme-, Kälte- und Trinkwarmwasserversorgung**

2. In Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen oder über ein Fernwärme- oder Fernkältesystem versorgt werden, werden individuelle Verbrauchszähler installiert, um den Wärme-, Kälte- oder Trinkwarmwasserverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient ist.

## Ersatzverfahren zur Verbrauchserfassung

...Wenn der Einsatz individueller Zähler technisch nicht machbar ist oder wenn es nicht kosteneffizient ist, den Wärmeverbrauch in jeder Einheit zu messen, werden an den einzelnen Heizkörpern zur Messung des Wärmeenergieverbrauchs individuelle Heizkostenverteiler verwendet, es sei denn, der betreffende Mitgliedstaat weist nach, dass die Installation derartiger Heizkostenverteiler nicht kosteneffizient durchführbar wäre. ...

## Vorgaben zur Kostenverteilung

..., so sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass für die Verteilung der Kosten des Wärme-, Kälte- und Trinkwarmwasserverbrauchs in diesen Gebäuden transparente, öffentlich zugängliche nationale Regeln gelten, damit die Transparenz und die Genauigkeit der Abrechnung des individuellen Verbrauchs gewährleistet ist. Solche Regeln enthalten gegebenenfalls auch Leitlinien für die Art und Weise der Zurechnung der Kosten für den Energieverbrauch in folgenden Fällen:

- a) **Trinkwarmwasser;**
- b) von den Verteilungseinrichtungen des Gebäudes abgestrahlte Wärme und für die Beheizung von Gemeinschaftsflächen verwendete Wärme, sofern Treppenhäuser und Flure mit Heizkörpern ausgestattet sind;
- c) zum Zwecke der Beheizung oder Kühlung von Wohnungen.

## Kein Strafabzug bei fehlender Messung Wärme für WW

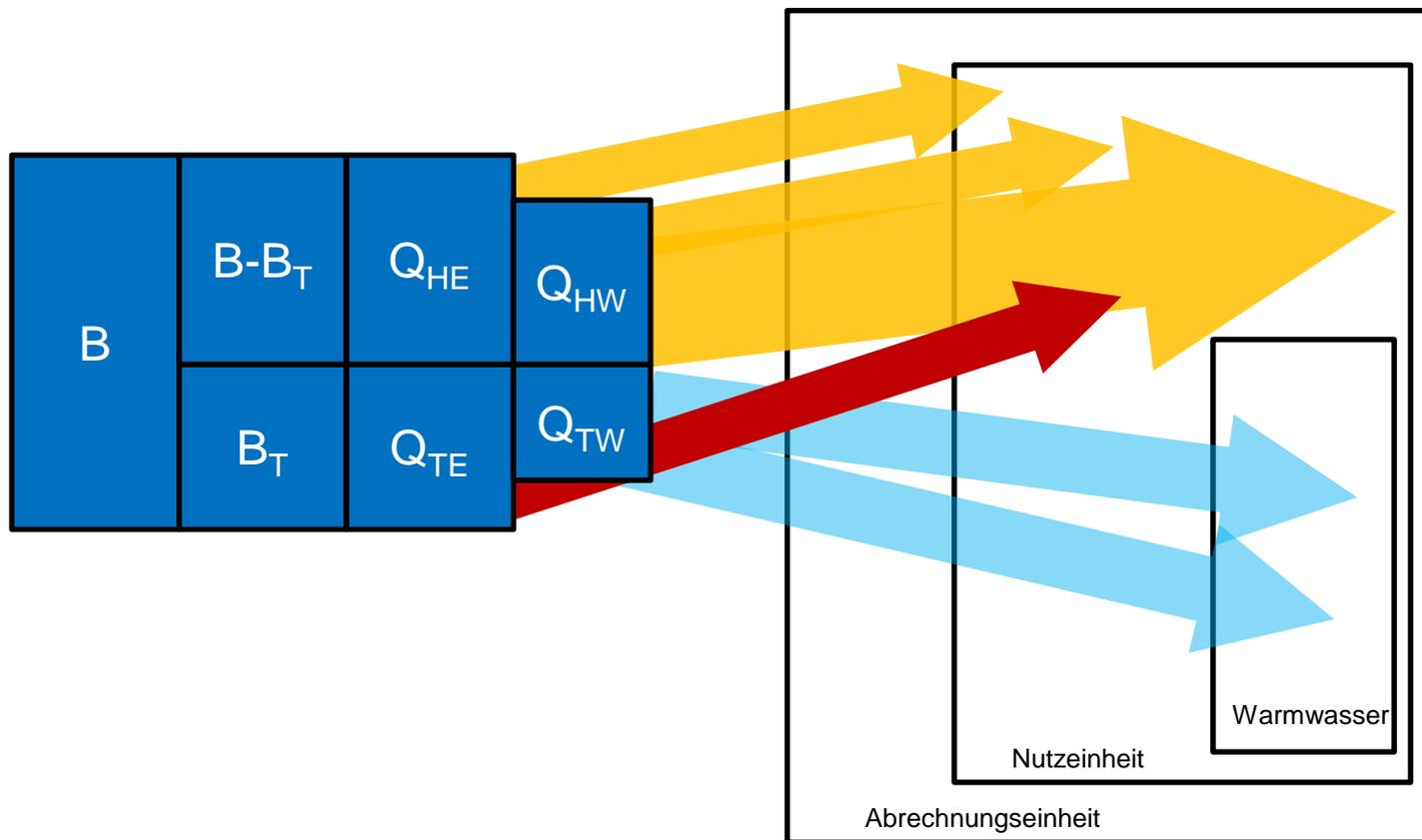
Rechnet der Vermieter den Heiz- und Warmwasserverbrauch des Mieters in der Heizkostenabrechnung nach erfasstem Verbrauch ab, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV nicht zu, auch wenn es der Vermieter entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV unterlassen hat, einen Wärmezähler zur Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge zu installieren.

*LG Berlin, Urteil vom 15. Juni 2017 – 67 S 101/17*

*anderer Ansicht:*

*LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2018 – 63 S 91/17*

## Darstellung der Kostenzuordnung nach § 9 Abs. 1 HeizkV



## Änderungsvorschlag in § 9 Abs. 2 HeizkostenV:

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ~~ab dem 31. Dezember 2013~~ mit einem Wärmemessfühler zu messen. Der gemessene Wert ist um den Nutzungsgrad der Wärmeerzeugung zu korrigieren. Für die Ermittlung des Nutzungsgrades können Pauschalwerte nach den Regeln der Technik zu Grund gelegt werden. ...

## Ausfall Wärmehähler für Warmwasser

Auch vor dem 31.12.2013 war die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mittels eines Wärmehählers zu messen, sofern dieser bereits installiert war. Eine Abrechnung gemäß § 9 Abs. 2 HeizkostenV kommt bei einem vorhandenen Wärmehähler nicht in Betracht. Die Kostenverteilung bei einem Geräteausfall richtet sich nach § 9a HeizkostenV.

*LG Leipzig 1. Zivilkammer, Urteil vom 09.03.2017 - 1 S 330/16*

Problem:

- ganze Liegenschaft ist betroffen => § 9a Abs. 2 HeizkostenV
- evtl. analoge Anwendung § 9 Abs. 2 S. 2 HeizkostenV (Formel)

## Änderungsvorschlag in § 9a HeizkostenV

Einfügung § 9a Abs. 3:

„Kann der anteilige Wärmeverbrauch für die Warmwasserbereitung gemäß § 9 Absatz 2 S. 1 für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, kann er nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 des § 9 Absatz 2 bestimmt werden.“

## Ursprüngliche Fassung zu § 9 Abs. 1 S. 5 ff. HeizkostenV

Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden.

(Tragen Solaranlagen zur Warmwasserversorgung bei, ist nur der Anteil, der nicht solar erzeugt wird, bei der Aufteilung der Kosten zu berücksichtigen. Wird dieser nicht direkt gemessen, ist der Wärmeeintrag der Solaranlage vom Gesamtverbrauch abzuziehen. Wird der Wärmeeintrag der Solaranlage nicht mit einem Wärmezähler gemessen, kann er nach anerkannten Regeln der Technik errechnet werden. Bei Gebäuden mit höchstens vier Wohneinheiten kann pauschal von einem solaren Anteil von 50 vom Hundert ausgegangen werden.)

## Normung von Abrechnungsmethoden durch VDI

### VDI 2077 Blatt 3.1 (2012-11)

Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten von KWK-Anlagen

### VDI 2077 Blatt 3.3 (2016-08)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen - Kostenaufteilung bei Solaranlagen

### VDI 2077 Blatt 4 (2017-02)

RLT-Anlagen

### VDI 2077 Blatt 3.4 (Projekt)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen - Kostenaufteilung bei Wärmepumpen

## Fazit zur Anknüpfung HeizkostenV und VDI 2077

- ➔ BHKW-Kostenabtrennung ist ein vorgelagertes Problem => Regelung in HeizkostenV nicht notwendig
- ➔ nach Wortlaut nur bei ausschließlicher Nutzung regenerativer Energien
- ➔ analoge Anwendung noch nicht durch Rechtsprechung bestätigt
- ➔ Kostenzuordnung im Rahmen des § 9 HeizkostenV derzeit problematisch bei Solarthermieanlagen und Wärmepumpen

### Vorschlag zur Neuregelung zu § 9 Abs. 1 S. 5 HeizkV:

„Bei Anlagen, die ganz oder teilweise die Wärme nicht aus Heizkesseln oder aus eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung beziehen, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden.“

## Vorgaben zur Kostenverteilung

..., so sorgen die Mitgliedstaaten dafür, dass für die Verteilung der Kosten des Wärme-, Kälte- und Trinkwarmwasserverbrauchs in diesen Gebäuden transparente, öffentlich zugängliche nationale Regeln gelten, damit die Transparenz und die Genauigkeit der Abrechnung des individuellen Verbrauchs gewährleistet ist. Solche Regeln enthalten gegebenenfalls auch Leitlinien für die Art und Weise der Zurechnung der Kosten für den Energieverbrauch in folgenden Fällen:

- a) Trinkwarmwasser;
- b) von den **Verteilungseinrichtungen des Gebäudes abgestrahlte Wärme** und für die Beheizung von Gemeinschaftsflächen verwendete Wärme, sofern Treppenhäuser und Flure mit Heizkörpern ausgestattet sind;
- c) zum Zwecke der Beheizung oder Kühlung von Wohnungen.

## Rohrwärme bei ungedämmten Rohren im Mauerwerk

§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV über die Bestimmung des Wärmeverbrauchs der Nutzer in Gebäuden mit freiliegenden ungedämmten Leitungen ist auch dann anzuwenden, wenn die extrem geringe Erfassungsrate des Wärmeverbrauchs auf ungedämmten, aber nicht freiliegenden Leitungsrohren beruht.

*LG Dresden, Urteil vom 18. Dezember 2015 – 4 S 731/14 –*



§ 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.

*BGH, Urteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 5/16 -*

## Vorschlag für eine Neuregelung

An systematisch richtiger Stelle als § 5 Abs. 1a:

„Die Erfassung des Wärmeverbrauchs erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.“

→ Verweis auf DIN EN 834 → VDI 2077 Blatt 3.5

## Artikel 9c Fernablesungsanforderung

- (1) Für die Zwecke der Artikel 9a und 9b müssen installierte Zähler und Heizkostenverteiler nach dem 25. Oktober 2020 fernablesbar sein. Die Bedingungen der technischen Machbarkeit und der kosteneffizienten Durchführbarkeit gemäß Artikel 9b Absatz 1 gelten weiterhin.
- (2) Bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, es sei denn, der betreffende Mitgliedstaat weist nach, dass dies nicht kosteneffizient ist.

## Mindesthäufigkeit der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation

Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, werden den Endnutzern ab dem 25. Oktober 2020 Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern — auf Verlangen oder wenn die Endkunden sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben — mindestens vierteljährlich und ansonsten zweimal im Jahr bereitgestellt.

## Zweite Stufe Mitteilungsturnus

Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, werden Endnutzern ab dem 1. Januar 2022 Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mindestens monatlich bereitgestellt.

Diese Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt und so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Messgeräte und -systeme zulassen. Wärme- und Kälteversorgung können außerhalb der Heiz-/Kühlperioden von dieser Anforderung ausgenommen werden.

## Mindestinformationen in der Rechnung

Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass den Endnutzern auf oder zusammen mit den Rechnungen, wenn diese auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, folgende Informationen auf klare und verständliche Weise zur Verfügung gestellt werden:

- a) geltende tatsächliche Preise und tatsächlicher Energieverbrauch oder Gesamtheizkosten und Ablesewerte von Heizkostenverteilern;
- b) Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausgasemissionen, auch für Endnutzer, die mit Fernwärme bzw. Fernkälte versorgt werden, und eine Erläuterung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zolltarife

## Mindestinformationen in der Rechnung

- c) Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des Endnutzers mit dem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres, vorzugsweise in grafischer Form, mit klimabezogener Korrektur für die Wärme- und Kälteversorgung;
- d) Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzervergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können;

## Mindestinformationen in der Rechnung

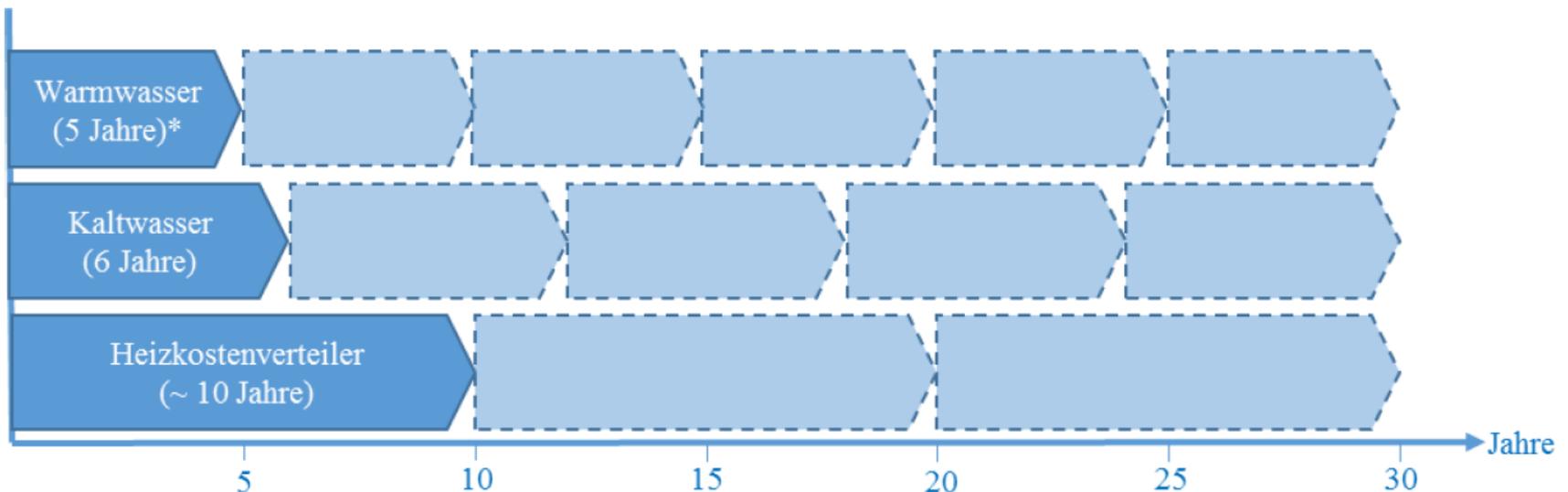
- e) Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren, die in den Mitgliedstaaten zur Anwendung kommen;
- f) Vergleiche mit dem normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsendnutzer derselben Nutzerkategorie. Im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden. In Rechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, wird klar und verständlich erklärt, wie der in der Rechnung ausgewiesene Betrag berechnet wurde und sind mindestens die Informationen gemäß den Buchstaben d und e angegeben.

## **Artikel 11a Kosten für den Zugang zu Verbrauchserfassungs- und Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen für die Wärme-, Kälte- und Trinkwarmwasserversorgung**

- (1) Grundsätzlich kostenfreier Zugang zu Verbrauchsdaten
- (2) Kosten für Abrechnungsdienstleister können in angemessener Höhe auf Endverbraucher umgelegt werden
- (3) Um die Angemessenheit der Kosten für Einzelverbrauchserfassungsdienste sicherzustellen, können die Mitgliedstaaten den Wettbewerb in diesem Dienstleistungsbereich anregen, indem sie geeignete Maßnahmen treffen, d. h. beispielsweise die Durchführung von Ausschreibungen oder die Nutzung interoperabler Geräte und Systeme, die den Anbieterwechsel erleichtern, empfehlen oder auf andere Weise fördern.

## Beispiel: rechtliche oder tatsächliche Schranken für den Marktzutritt anderer Unternehmen

Vertragslaufzeiten Gerätemiete:



Vorschlag:

- Änderung Eichfristen

Quelle: Sektoruntersuchung Submetering S. 60

## **Beispiel: rechtliche oder tatsächliche Schranken für den Marktzutritt anderer Unternehmen**

Einsatz proprietärer Software und Zugang zu Schnittstellen

- Einsatz proprietärer Software vor Allem in Bezug auf Fernauslesung und Parametrierung
- Schnittstellen zu Verwaltungssoftware

Vorschlag:

- Gesetzliche Vorgaben zu Interoperabilität von Geräten

## Gesetzliche Grundlagen für funkvernetzte Messgeräte

### § 6 E-GEG Verordnungsermächtigung Verteilung der Betriebskosten, Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass
  - ...
  - 4. die zum Zwecke der Datenerhebung, -verarbeitung und -nutzung eingesetzte Technik einem Stand der Technik entsprechen muss, der Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität gewährleistet.
- (5) Die Rechtsverordnung nach Absatz 1 hat vorzusehen, dass der Stand der Technik nach Absatz 1 Nummer 4 jeweils in Technischen Richtlinien und Schutzprofilen des Bundesamts für Sicherheit in der Informationstechnik festgelegt wird.

## **Gesetzgebungsverfahren zum Gebäudeenergiegesetz**

Anlass: Umsetzung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

➔ Einführung Niedrigstenergiegebäudestandard bis 2019

Ziel: Vereinheitlichung der gesetzlichen Vorgaben für Gebäude

Stand: Referentenentwurf von BMWI vom 01.11.2018

Gesetzgebungsverfahren im 1. Halbjahr 2019

## Messstellenbetriebsgesetz - MsbG

Bestimmung des Messstellenbetreibers:

1. Grundzuständiger Messstellenbetreiber -> Betreiber des EVN
2. Grundsatz: Auswahlrecht des Anschlussnutzers nach § 5 MsbG
3. Ausnahme: Auswahlrecht des Anschlussnehmers nach § 6 MsbG

Voraussetzungen:

- alle Zählpunkte für Strom mit intelligenten Messsystemen
- Bündelangebot für min. einen zusätzlichen Messstellenbetrieb für gas, Fernwärme oder Heizwärme
- Keine Mehrkosten für Nutzer

## Beginn des Rollouts



### § 30 MsbG

Die Ausstattung von Messstellen mit einem intelligenten Messsystem ... ist technisch möglich, wenn mindestens drei voneinander unabhängige Unternehmen intelligente Messsysteme am Markt anbieten, die den am Einsatzbereich des Smart-Meter-Gateways orientierten Vorgaben ... genügen und das BSI dies feststellt. Die Feststellung sowie erforderliche Marktanalysen stellt das BSI auf seinen Internetseiten bereit.

- aktuell ein System zertifiziert
- 8 Unternehmen im Verfahren

## **Gliederung:**

- I. Aktueller Stand Gesetzgebung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

## neue DIN 14676 zur Wartung Rauchwarnmelder

	Typ A Einzelmelder	Typ B Teil-FI	Typ C Komplette FI
Batteriestatus	12 M Vor-Ort	12 M Funk	12 M Funk
Rauchkammerfunktion	-	12 M Funk	12 M Funk
Warnsignal	12-30 M Vor-Ort	12-30 M Vor-Ort	12-30 M Funk
Raucheintrittsöffnung	12-30 M Vor-Ort	12-30 M Vor-Ort	12-30 M Funk
Umfeldüberwachung	12-36 M Vor-Ort	12-36 M Vor-Ort	12-36 M Funk
Kommunikation nach Außen	12 M	12 M	12 M
Austausch	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
Demontageerkennung	12 M Vor-Ort	12 M Funk	12 M Funk
Lebensdauer	min. 1 Jahr	min. 10 Jahre	min. 10 Jahre

## Muster

## Prüfprotokoll Rauchwarnmelder

Nutzer(Mieter/Eigentümer)

Von Muster, Christa  
Erlenweg 111  
99999 Musterstadt

## Hausverwaltung/Eigentümer

WEG Erlenweg  
Muster Hausverwaltungen  
Haldenstr. 39  
99999 Musterstadt  
LG-Nr. 800000716/Rauchwarnmelder  
Lfd.Nr. 002  
Lage: EG RE  
Zeitpunkt d. Inspektion: 30.04.

## RWM prüfen

	WZ	SZ	Flur	<u>KiZi</u>	AZ	Bemerkung
Energieversorgung ausreichend	+	+	-	+	+	
Funktion <u>Rauchsensork</u>	+	+	+	+	+	
Funktion Warnsignal	+	+	+	+	+	
Raucheindringöffnungen frei	+	+	+	+	+	
Umfeld 0,5 m frei	○	○	○	○	○	Prüfung alle 36 Monate
Überwachung Betriebsdauer	+	+	+	+	+	
Demontagekontrolle	+	+	+	-	+	
keine Funktionsrelevante Beschädigung	+	+	+	+	+	
geprüft und ok	+	+	-	-	+	

## Wartung und Miete Rauchwarnmelder

Leasing- oder Anmietungskosten für Rauchwarnmelder sind keine Betriebskosten und somit auch nicht umlagefähig.

*LG Hagen (Westfalen), Urteil vom 04. März 2016 – 1 S 198/15 –  
(Revision zum BGH wurde zugelassen)*

ebenso:

*AG Dortmund, Urteil vom 30.01.2017 – 423 C 8482/16 –*

*AG Halle/Saale, Urteil vom 16.08.2016 – 95 C 307/16 –*

andere Ansicht:

*LG Magdeburg, Urteil vom 27. September 2011 – 1 S 171/11 –*

## **Gliederung:**

- I. Aktueller Stand Gesetzgebung
- II. Funkbasierte Rauchwarnmelder
- III. Rechtsprechung zu Heiz- und Betriebskosten

## Abrechnung nur nach tatsächlicher Wohnfläche

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend.

*BGH, Urteil vom 30. Mai 2018 – VIII ZR 220/17 –*

## Kein Verwendungsverbot eichfälliger Messgeräte

1. In § 33 Abs. 1 MessEG n.F. wird grundsätzlich kein zivilprozessual wirkendes Verwendungsverbot von Messergebnissen eichfälliger Messgeräte statuiert.
2. Auf Betriebskostenabrechnungen, als "geschäftsähnliche Handlungen", findet auch § 134 BGB keine Anwendung.
3. Es wird ausdrücklich an der bisherigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (BGH, Urteil vom 17.11.2010 - VIII ZR 112/10) festgehalten, wonach die Eichfälligkeit von Messgeräten lediglich zum Wegfall der Richtigkeitsvermutung der Messergebnisse führt.

*LG Limburg, Urteil vom 31.08.2018 - 3 S 39/18*

- Aber:
- § 5 Abs. 1 HeizkV „eichrechtliche Bestimmungen“
  - Ordnungswidrigkeit nach § 60 MessEG bleibt bestehen

## Kündigung von Funkserviceverträgen

1. Bei gleichzeitig abgeschlossenen Mietverträgen über Funkmessgeräte und einem Vertrag über die Ablesung und Auswertung der erzielten Messergebnisse besteht eine sachliche Einheit wegen einer technischen Verschränkung der Leistungen.
2. Die AGB-rechtliche Laufzeitbeschränkung für Werkverträge mit Verbrauchern gemäß § 309 Nr. 9 lit. a BGB wird unterlaufen, wenn durch technische Gegebenheiten der Verbraucher gezwungen wird eine Kette von Abrechnungsverträgen zu Schließen um an die per Funk auslesbaren Messdaten der von ihm angemieteten Geräte zu gelangen.

*AG Frankfurt am Main, Urteil vom 21.09.2018 – 385 C 2556/17 (70)*

*ähnlich:*

*AG Würzburg, Urteil vom 19.06.2008 – 17 C 3290/07 (ohne Funk)*

## Zulässigkeit einer Schätzung des Wärmeverbrauchs

1. Nur wenn die Voraussetzungen des § 9a HeizkostenV vorliegen, darf der Wärmeverbrauch geschätzt werden.
2. Eine leicht zeitversetzt zur Ablesung anderer Einheiten erfolgte Selbstablesung ist der Abrechnung zugrunde zu legen.

*AG Hamburg-Altona, Urteil vom 10. April 2018 – 303c C 18/17 –*

## Änderungsanspruch versus Strafabzug

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden.

Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.

*BGH, Urteil vom 16. Januar 2019 – VIII ZR 113/17 –*

## VDI 2077 Blatt 3.5 nicht bei Wärmezählern

Das Korrekturverfahren nach § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV scheidet auch bei hohen Rohrwärmeverlusten nach VDI 2077 aus, wenn die betreffenden Wohnungen lediglich mit Wärmemengenzählern und nicht mit Heizkostenverteilern ausgestattet sind.

*LG Dortmund, Beschluss vom 08. Juni 2018 – 17 S 33/18 –  
(Revision zum BGH wurde zurückgenommen)*

## Möglichkeit der verfristeten Geltendmachung der Heizkosten

Der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung aus einer Nebenkostenabrechnung nicht zu vertreten, wenn ihm die Grundlagen für eine rechtzeitige Heizkostenabrechnung fehlten, weil über diese ein WEG-Rechtsstreit anhängig war.

*LG München I 31. Zivilkammer, Urteil vom 18.01.2018 - 31 S 11267/17*

## Vereinbarung zusätzlicher Kosten als Betriebskosten

Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.

*BGH, Urteil vom 19. Dezember 2018 - VIII ZR 254/17 -*

## Keine formularmäßige Umlage der Nutzerwechselkosten

Die Kosten für die sog. Nutzerwechselgebühr aufgrund einer Zwischenablesung können nicht formularvertraglich dem Wohnraummieter auferlegt werden. Es handelt sich nicht um Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten.

AG Kassel, Urteil vom 08. Mai 2018 – 453 C 539/18 –

## Auslegung Mietvertragsregelung

1. Nach § 10 HeizkostenV können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden.
2. Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist.

*BGH, Urteil vom 30. Januar 2019 – XII ZR 46/18 –*

„Die Ermittlung/Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten/  
Kaltwasserkosten erfolgt durch messtechnische Ausstattungen zur  
Verbrauchserfassung nach dem von der G. K. GmbH & Co. KG  
gemäß §§ 7 und 10 der HeizkostenV bestimmten  
Abrechnungsmaßstab.“

## Grundsatzbeschluss für HKA in WEG

Vor Erstellung der Einzelabrechnungen bedarf es - wenn nicht die Gemeinschaftsordnung dies regelt - eines Grundsatzbeschlusses in Umsetzung der HeizkV zur Festlegung des Maßstabs zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Anteils der abzurechnenden Kosten. Fehlt ein solcher Beschluss, kann nicht davon ausgegangen werden, dass in der bloßen Genehmigung früherer Jahresabrechnungen eine so weitreichende Entscheidung liegt.

*LG Stuttgart, Urteil vom 20. Juni 2018 – 10 S 47/17 –*

## Umfang des Grundsatzbeschlusses

Die Regelungen der Heizkostenverordnung gelten für die Wohnungseigentümergeinschaft unmittelbar; einer Vereinbarung oder eines Beschlusses über ihre Geltung bedarf es nicht.

*BGH, Urteil vom 17. Februar 2012 – V ZR 251/10 –*

→ Anwendung der HeizkV muss nicht beschlossen werden

## **Umfang des Grundsatzbeschlusses:**

- ➔ Beschluss nur im Rahmen der Spielräume der HeizkV
- 1. Abrechnungsmaßstäbe nach § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 HeizkV
- 2. Überschreitung der Höchstsätze nach § 10 HeizkV
- 3. Schlüssel für verbrauchsunabhängigen Anteil
- 4. Art der Ermittlung der Betriebsstromkosten

## § 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. ...

Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden.

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STRUNZ ♦ ALTER  
RECHTSANWÄLTE

RA Martin Alter  
RA René Illgen  
RAin Eva-Maria Kreis

RA Sebastian Tempel  
RAin Noreen Walther  
RA Dietmar Strunz