

Aktuelle Rechtsentwicklung 2020

Referent: Rechtsanwalt Martin Alter

Wettbewerbsrecht

Heizkostenverordnung

Mess- und Eichgesetz

AGB-Recht

Energieeffizienz-Richtlinie

Gebäudeenergiegesetz

Brennstoffemissionshandelsgesetz

Messstellenbetriebsgesetz

Agenda

- Rechtsprechung zur Heizkostenabrechnung
- Rechtsprechung zum Vertragsrecht
- Gebäudeenergiegesetz GEG: Interoperabilität und Datenschutz
- Messstellenbetriebsgesetz: Bündelungsangebote
- Klimapaket: Umlage der CO₂-Bepreisung

Umlage von Nutzerwechselgebühren

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

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

Bei Nutzerwechselgebühren handelt es sich nicht um Betriebskosten, sondern um Verwaltungskosten.

AG Münster, Urteil vom 12. September 2019 - 6 C 1738/19

Unterlassung der Verwendung von Zwischenabrechnungsklauseln

1. Die Beklagte hat es zu unterlassen, in vorformulierten Wohnungsmietverträgen oder allgemeinen Mietbedingungen für Wohnungen die folgenden oder inhaltsgleichen Klauseln zu verwenden bzw. sich darauf zu berufen:
 - a) "Endet das Mietverhältnis während einer laufenden Abrechnungsperiode, ist eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vorzunehmen. Hierfür anfallende Zusatzkosten trägt der Mieter".
 - b) "Zu Beginn und zum Ende des Mietverhältnisses findet eine Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte durch das Unternehmen, das die Nebenkostenabrechnung erstellt, statt. Hierfür anfallende Kosten trägt der Mieter."

Schätzung Betriebsstromkosten

1. Die Schätzung des Betriebsstroms der Heizung mit 4% des Gesamtstromverbrauchs ist unzulässig.
2. Grundlage der Schätzung können sein: Stromverbrauchswerte der angeschlossenen Geräte oder ein Bruchteil der Brennstoffkosten.

LG Rostock, Urteil vom 25. Oktober 2019 - 1 S 5/19

Umlagevereinbarung in Gewerberaummietvertrag

Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff „Betriebskosten“ erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB i.V.m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten (Fortführung von BGH, Urt. v.10.02.2016 - VIII ZR 137/15 - NJW 2016, 1308).

BGH 12. Zivilsenat, Urteil vom 08.04.2020 - XII ZR 120/18

Umlage Miete Rauchwarnmelder

1. Mietkosten treten bei dem Modell des Outsourcing an die Stelle von Anschaffungskosten (vgl. LG Hagen, Urt. v. 04.03.2016 - 1 S 198/15 - ZMR 2016, 701; a. A. LG Magdeburg, Urt. v. 14.07.2011 - 6 S 267/10 - ZMR 2011, 957).
2. Diese können grundsätzlich nur nach § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden.

AG Düsseldorf, Urteil vom 30.08.2019 - 44 C 158/19

P: Umlage nach § 559 BGB setzt Kauf der Geräte voraus. Kosten für Kauf und Installation können in Höhe von 8 % auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Umlage Notdienstpauschale

Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.

BGH, Urteil vom 18.12.2019 - VIII ZR 62/19

Fehlender Wärmezähler für Warmwasser

Der Mieter hat nicht deshalb ein Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV, weil die einheitlich entstandenen Kosten einer verbundenen Anlage zur zentralen Bereitstellung von Heizungswärme und Warmwasser unter Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizKV lediglich rechnerisch nach einem in der Heizkostenverordnung vorgesehenen Ersatzverfahren aufgeteilt werden.

LG Heidelberg, Urteil vom 28.05.2020 - 5 S 42/19

Rohrwärmeabrechnung bei WEG

1. § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV ist auch im Wohnungseigentumsrecht auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar (Anschluss an BGH, Urt. v. 15.03.2017 - VIII ZR 5/16).
2. In den Fällen der sog. Rohrwärmeabgabe kann eine Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs auch dann nicht nach § 9a Abs. 1 und 2 HeizkostenV erfolgen, wenn von den elektronischen Heizkostenverteilern infolge der Rohrwärmeverluste weniger als 20% der abgegebenen Wärmemengen erfasst wird.

BGH 5. Zivilsenat, Urteil vom 15.11.2019 - V ZR 9/19

Ergebnis lt. BGH: Abrechnung nach HeizkV ohne Rohrwärme Korrektur entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung!

Anspruch auf Funkauslesung nach Beendigung Abrechnungsvertrag

1. Die Vermietung von Funk-Heizkostenverteilern indiziert eine Vereinbarung über deren vertragsgemäßen Gebrauch (§ 536 Abs. 1 BGB) dahingehend, dass die vermieteten Verteiler auch tatsächlich per Funk ausgelesen werden können (entgegen LG Frankfurt, 3. Mai 2019, 2-16 S 163/18).
2. Der vertragsgemäße Gebrauch eines Funk-Heizkostenverteilers erstreckt sich darauf, dass dieser durch jedermann, der über einen passenden Empfänger verfügt und ohne Mitwirkung des Vermieters ausgelesen werden kann. Wenn der Vermieter die Verfügbarkeit einschränkt und nur sich selbst bzw. von ihm beauftragte Dienstleister technisch in die Lage versetzt, die Funk-Heizkostenverteiler auszulesen, führt dies mittelbar zu einer Funktionseinschränkung, die den Mieter in seinem mietvertraglichen Alleinnutzungsrecht der Mietsache verletzt.

Folgen der fehlenden Funkauslesbarkeit

3. Die Höhe der Mietminderung ergibt sich aus dem Differenzbetrag der vereinbarten Miete und der Miete, die für die Anmietung von nicht funkgeeigneten Heizkostenverteilern anfallen würde.

LG Mönchengladbach, Beschluss vom 02. März 2020 - 4 S 147/19

Weitere Folge:

Kündigungsrecht gemäß § 543 Abs. 2 Nr. BGB nach vorheriger Abmahnung

Unwirksame Klauseln in Wartungs- und Mietverträgen für RWM I

1. Ist in dem Angebot eine 10jährige Vertragslaufzeit enthalten und wird hierauf in den AGB Bezug genommen, verstößt die Klausel gegen § 309 Nr. 9 a BGB.
6. Eine Mietdauer von 9 Jahren für Rauchwarnmelder verstößt gegen § 307 Abs. 1 BGB.

OLG Stuttgart, Endurteil vom 30.01.2020 – 2 U 199/19

Unwirksame Klauseln in Wartungs- und Mietverträgen für RWM II

3. Nach § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist eine Klausel, die einen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch begründet, wenn der Kunde eine unterjährige Überprüfung verlangt, bei welcher kein Mangel oder Schaden festgestellt wird.
4. Eine schriftliche Anzeigepflicht von zwei Wochen für offensichtliche Mängel kann gegenüber Verbrauchern nicht wirksam formularmäßig vereinbart werden.
5. Eine Klausel, die dem Kunden Kosten für eine "vergebliche Anreise des Kundendiensttechnikers" auferlegt, ist zumindest intransparent.

OLG Stuttgart, Endurteil vom 30.01.2020 – 2 U 199/19

Unwirksamkeit von Laufzeitvereinbarungen

1. Die Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer Klausel mit einer 10-jährigen Mietbindung bei Heizkostenverteilern in Verbraucherverträgen kann auch auf Verträge mit Unternehmern übertragen werden, die die betroffenen Wohneinheiten an Verbraucher vermieten.
2. Auch Erstlaufzeiten von 6 oder 5 Jahren sind unwirksam, soweit die Verträge keine Regelung enthalten, die einen angemessenen Ausgleich für die lange vertragliche Bindung darstellen können, wie etwa günstigere Preis-Konditionen oder besondere außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten.
3. Allein der Hinweis auf die Eichfrist stellt sich nicht als ausreichende Erwägung dar, um die Angemessenheit der Laufzeitvereinbarung zu begründen.

Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 25.03.2020 - 2-06 O 162/19

Änderung des Umsatzsteuersatzes

Auswirkung auf Rechnungslegung

- je nach Ende des Leistungszeitraums

Auswirkung auf Heizkostenabrechnung mit Mehrwertsteuerausweis

- Abrechnung mit Netto-Beträgen
- Mehrwertsteueraufschlag je nach Ende des Abrechnungszeitraums
(31.12.2020 → 16 %)

Gebäudeenergiegesetz

- tritt zum 01.11.2020 in Kraft
- Rechtsgrundlage für HeizkV in § 6
- Regelungen zu Energieausweisen in §§ 79 - 88

Gebäudeenergiegesetz

§ 6 Verordnungsermächtigung zur Verteilung der Betriebskosten und zu Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen

- (1) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates vorzuschreiben, dass
 1. der Energieverbrauch der Benutzer von heizungs-, kühl- oder raumluftechnischen oder der Versorgung mit Warmwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen erfasst wird,
 2. die Betriebskosten dieser Anlagen oder Einrichtungen so auf die Benutzer zu verteilen sind, dass dem Energieverbrauch der Benutzer Rechnung getragen wird, ...

§ 6 GEG - regelmäßige Verbrauchsinformationen

3. die Benutzer in regelmäßigen, im Einzelnen zu bestimmenden Abständen auf klare und verständliche Weise Informationen erhalten über Daten, die für die Einschätzung, den Vergleich und die Steuerung des Energieverbrauchs und der Betriebskosten von heizungs-, kühl- oder raumlufttechnischen oder der Versorgung mit Warmwasser dienenden gemeinschaftlichen Anlagen oder Einrichtungen relevant sind, und über Stellen, bei denen weitergehende Informationen und Dienstleistungen zum Thema Energieeffizienz verfügbar sind,

→ Umsetzungsgrundlage für EED-Vorgaben

→ Bestandteil des Abrechnungsvertrages?

§ 6 GEG - Vorgaben zum Datenschutz

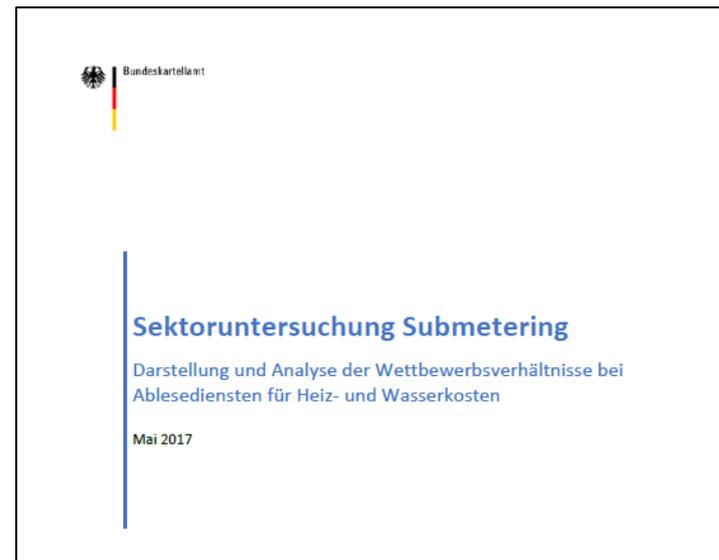
4. die zum Zwecke der Datenverarbeitung eingesetzte Technik einem Stand der Technik entsprechen muss, der Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität gewährleistet,

In der Rechtsverordnung nach Abs. 1 (Nr. 4) sind die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen zur Sicherstellung von Datenschutz und Datensicherheit bei der Verarbeitung der für die in Absatz 1 Nummer 1 bis 4 genannten Zwecke erforderlichen personenbezogenen Daten festzulegen.

Die Rechtsverordnung nach Abs. 1 hat vorzusehen, dass der Stand der Technik nach Absatz 1 Nummer 4 jeweils in Technischen Richtlinien und Schutzprofilen des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik festgelegt wird.

§ 6 GEG - Wechsel des Abrechnungsdienstleisters

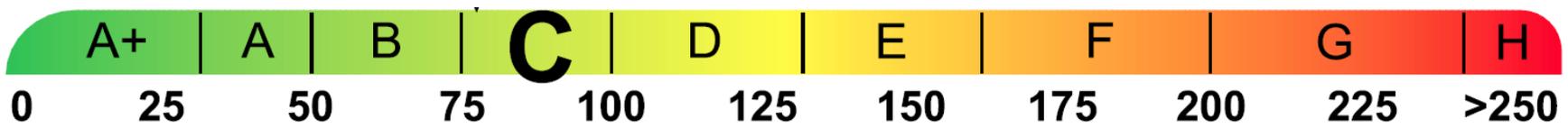
5. bei einem Wechsel des Abrechnungsdienstleisters oder einer Übernahme der Abrechnung durch den Gebäudeeigentümer die für die Abrechnung notwendigen Daten dem neuen Abrechnungsdienstleister oder dem Gebäudeeigentümer zugänglich gemacht werden müssen.



Änderung bei den Energieeffizienzklassen

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² ·a)]
A+	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

Energieeffizienzklasse	Primärenergie [Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr]
A+	≤ 35
A	≤ 55
B	≤ 80
C	≤ 110
D	≤ 140
E	≤ 170
F	≤ 210
G	≤ 250
H	> 250



Angabe von Treibhausgasemissionen

§ 84 Abs. 3 Nr. 1: „sich aus dem Primärenergieverbrauch ergebenden Treibhausgasemissionen, ausgewiesen als äquivalente Kohlendioxidemissionen, in Kilogramm pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche“

Energieträger	Emissionsfaktor (g/kWh)
Heizöl	310
Erdgas	240
Braunkohle	430
Strom (netzbezogen)	560
Fernwärme aus KWK- Braunkohle	300
Fernwärme aus KWK- erneuerbarer Brennstoff	40
Fernwärme erneuerbarer Brennstoff	60

Energieausweise

Es soll auch in Zukunft Energiebedarfsausweise (§ 80 GEG) und Energieverbrauchsausweise (§ 81 GEG) geben.

neue kostenrelevante Anforderung:

§ 83 Empfehlungen für die Verbesserung der Energieeffizienz

(1) Der Aussteller hat ein bestehendes Gebäude, für das er einen Energieausweis erstellt, vor Ort zu begehen oder sich für eine Beurteilung der energetischen Eigenschaften geeignete Bildaufnahmen des Gebäudes zur Verfügung stellen zu lassen und im Energieausweis Empfehlungen für Maßnahmen zur kosteneffizienten Verbesserung der energetischen Eigenschaften des Gebäudes (Energieeffizienz) in Form von kurz gefassten fachlichen Hinweisen zu geben (Modernisierungsempfehlungen)...

Fazit zu Änderungsbedarf aus GEG

- neue Dienstleitungen im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Verbrauchsdaten
- wahrscheinlich Anpassungsbedarf der Datenschutzvereinbarungen über Auftragsdatenverarbeitung bzw. Zusammenarbeit mehrerer Verantwortlicher
- Regelungen für die Abwicklung und Bereitstellung von Daten bei Wechsel des Abrechnungsdienstleisters
- Mehraufwand bei der Erstellung der Energieausweise

Messstellenbetriebsgesetz: Bündelungsangebote

§ 6 Abs. 1 MsbG

Statt des Anschlussnutzers kann ab dem **1. Januar 2021** der Anschlussnehmer einen Messstellenbetreiber auswählen, wenn dieser verbindlich anbietet,

1. dadurch alle Zählpunkte der Liegenschaft für Strom mit intelligenten Messsystemen auszustatten,
2. neben dem Messstellenbetrieb der Sparte Strom mindestens einen zusätzlichen Messstellenbetrieb der Sparten Gas, Fernwärme oder **Heizwärme über das Smart-Meter-Gateway zu bündeln** (Bündelangebot) und
3. den gebündelten Messstellenbetrieb für jeden betroffenen Anschlussnutzer der Liegenschaft ohne Mehrkosten im Vergleich zur Summe der Kosten für den bisherigen getrennten Messstellenbetrieb durchzuführen.

Kündigungsrecht nach § 6 Abs. 2 MsbG

(2) Übt der Anschlussnehmer das Auswahlrecht aus Absatz 1 aus, enden laufende Verträge für den Messstellenbetrieb der betroffenen Sparten entschädigungslos, wenn deren Laufzeit mindestens zur Hälfte abgelaufen ist, frühestens jedoch nach einer Laufzeit von fünf Jahren.

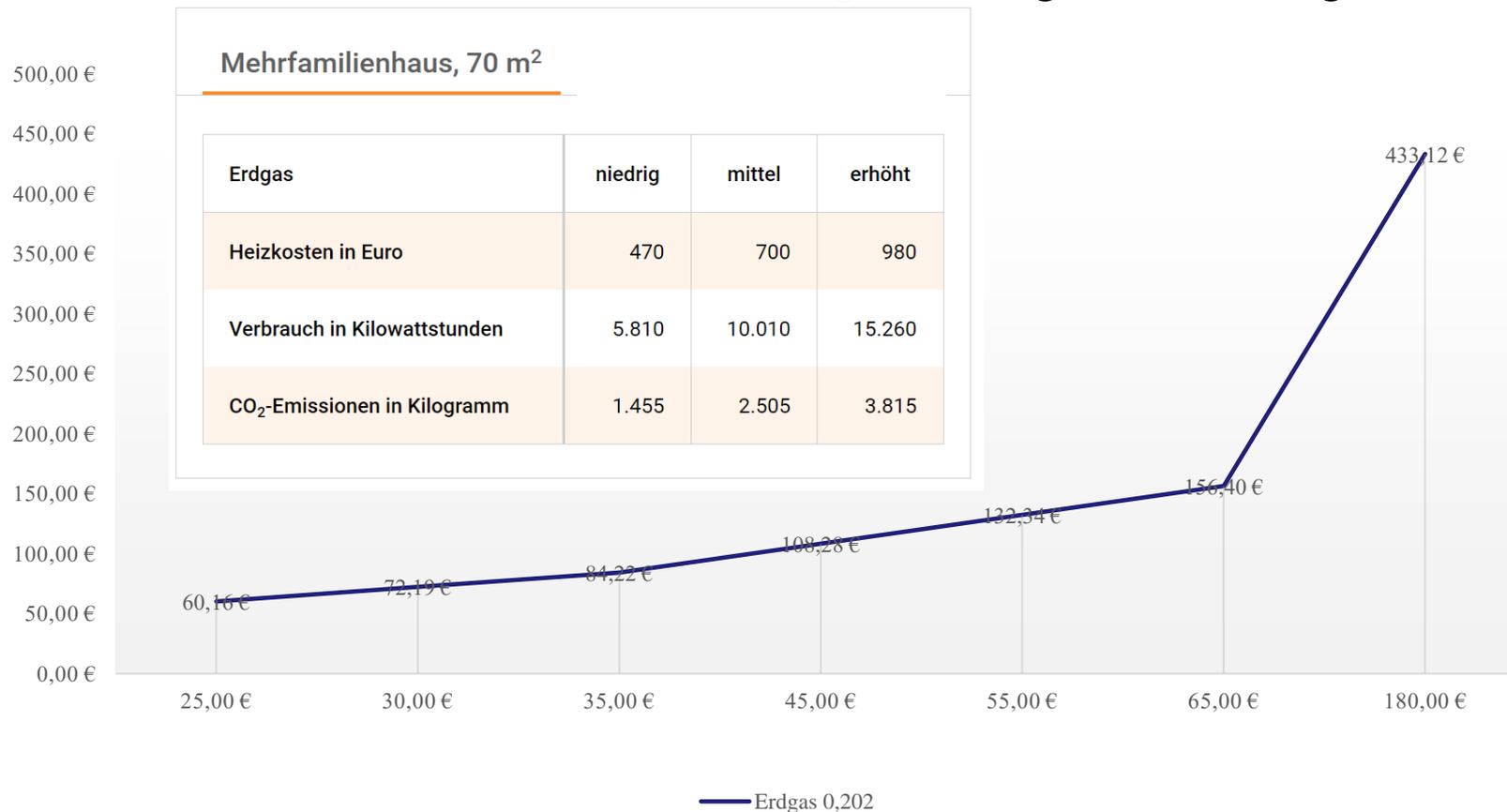
➔ Berücksichtigung bei Laufzeiten von Messdienstverträgen?

Abrechnungsvertrag = Vertrag über Messstellenbetrieb?

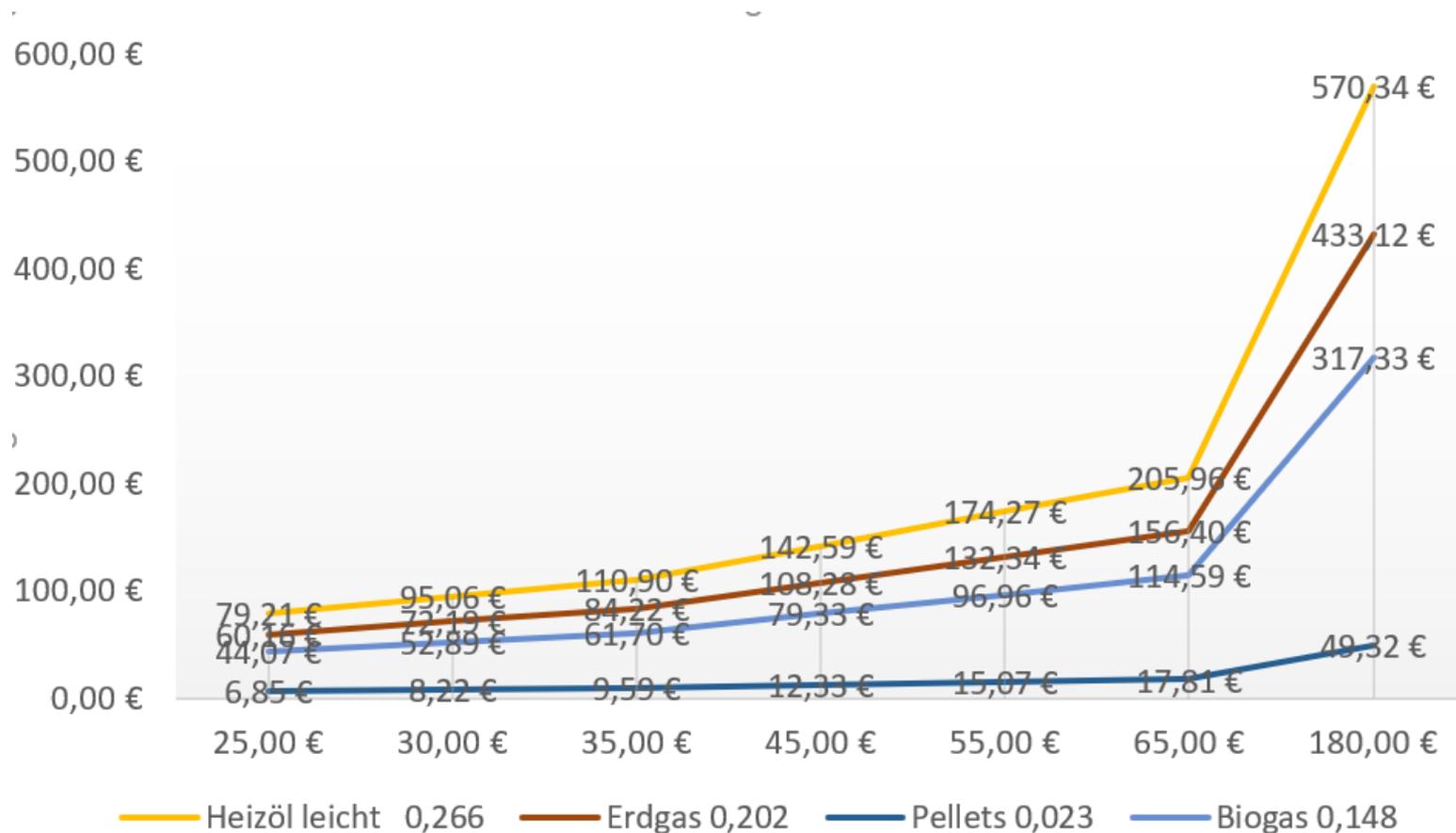
Gerätemietvertrag = Vertrag über Messstellenbetrieb?

➔ frühestens nach 5 Jahren ➔ (P) Mietvertrag Heizkostenverteiler und Funkkomponenten meist über 10 Jahre

Zusatzkosten für eine 3-Raumwohnung bei Erdgasbeheizung



Vergleich verschiedener Brennstoffe



Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050

„Darüber hinaus werden Änderungen im Mietrecht geprüft, die eine begrenzte Umlagefähigkeit der CO₂-Bepreisung vorsehen. Dies führt zu einer doppelten Anreizwirkung: Für Mieter zu energieeffizientem Verhalten und für Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme bzw. energetische Sanierungen.“

- SPD-Ministerien fordern aktuell Aufteilung 50/50
- eventuell Herausrechnung von CO₂-Preisanteilen aus den Brennstoffkosten notwendig
- Brennstoffmix muss bekannt sein (Mitwirkungspflichten)

Neu: WoGCO₂BepreEntlG

Wohngeldkomponente

Gesetz zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung (Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz - WoGCO₂BepreEntlG)

G. v. 15.05.2020 BGBl. I S. 1015 (Nr. 23); Geltung ab 01.01.2021,

Es wird ein monatlicher pauschalierter Zuschlag zur Entlastung bei den Heizkosten ab 01.01.2021 eingeführt.

Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder	Betrag zur Entlastung bei den Heizkosten in Euro
1	14,40
2	18,60
3	22,20
4	25,80
5	29,40
Mehrbetrag für jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied	3,60".

Umlagemöglichkeit der Zusatzkosten als Betriebskosten

Grundsätzlich handelt es sich um Brennstoffkosten oder es erfolgt ein Aufschlag im Rahmen der Wärmelieferung

- ➔ Umlage nach § 556 BGB i.V.m. § 2 Nr. 4 bis 6 Betriebskostenverordnung
- ➔ Einschränkungen der Umlage müssten mietrechtlich in der Betriebskostenverordnung geregelt werden
- ➔ Heizkostenverordnung enthält nur Regelungen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung nicht zur Umlageberechtigung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Meichsner
RA Dietmar Strunz

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther
RAin Michelle Freitag