

Topaktuell informiert: Webinar HKVO

DIE NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

AGENDA

- Europäische Energieeinsparungs-Verordnung
- Die neuen technischen Anforderungen
- Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen
- Neue Kürzungsrechte der Nutzer
- Umsetzung im Mietrecht
- Umsetzung im Wohnungseigentumsrecht

Europäische Energie- einsparungs- Verordnung

European Energy Directive (EED) Smart-Metering und Sub-Metering

Die Europäische Energieeffizienzrichtlinie erforderte u.a. eine Novelle der Heizkostenverordnung hinsichtlich fernablesbarer Verbrauchserfassungsgeräte, der zugehörigen Technik und unterjähriger Verbrauchs- und Abrechnungsinformationen für die Endnutzer.

Die EED war bis zum 25.10.2020 in nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften umzusetzen.

Die Verordnung der Bundesregierung zur Änderung der Heizkostenverordnung vom 24.11.2021 (BGBl. 2021 I Nr. 80, S. 4964) ist erst mit Wirkung **ab dem 1.12.2021** in Kraft getreten.

Aufgrund der eingetretenen Verzögerungen besteht nun unmittelbarer Handlungsbedarf für die Wohnungswirtschaft.

Die neuen technischen Anforderungen

Anforderungen an die Neuausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten

Stichtag 1.12.2021 – nur noch fernablesbare Zähler

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (d.h. Wärmezähler und Heizkostenverteiler sowie Warmwasserzähler bzw. Wärmezähler zur Erfassung der auf eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge, die **nach dem 1.12.2021** 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 (§ 5 Abs. 2 S. 1 u. 2 HeizkostenV).

Stichtag 1.12.2022 – nur noch SMG-fähige und interoperable Zähler

Ab dem 1.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 S. 1 Nr. 19 des Messstellenbetriebsgesetzes angebunden werden können (§ 5 Abs. 2 S. 3 HeizkostenV).

Ab dem 1.12.2022 dürfen nur noch solche fernablesbaren 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 (§ 5 Abs. 5 S. 1 HeizkostenV).

Die neuen technischen Anforderungen

Befristete Ausnahmeregelung für den Einzelgerätetausch bei Alt-Ausstattungen

1.12.2021 - 30.12.2026 - Befristete Ausnahmeregelung für Alt-Einzelgeräte

Die Pflicht zur Installation fernablesbarer Verbrauchserfassungsgeräte ab dem 1.12.2021 sowie die Pflicht zur Installation Smart-Meter-Gateway-tauglicher Verbrauchserfassungsgeräte ab dem 1.12.2022 ist nicht anwendbar, wenn ein einzelner Zähler oder Heizkostenverteiler ersetzt oder ergänzt wird, der Teil eines Gesamtsystems ist und die anderen Zähler oder Heizkostenverteiler dieses Gesamtsystems zum Zeitpunkt des Ersatzes oder der Ergänzung nicht fernablesbar sind (§ 5 Abs. 2 S. 4 HeizkostenV).

HINWEIS:

Hier vertretener Auffassung nach versteht sich die Wendung „ein einzelner Zähler oder Heizkosten-verteiler“ nicht als Begrenzung der Anzahl der zu ersetzenden oder ergänzenden Geräte, sondern als Hinweis auf den „Einzel-Zähler“, d.h. solche Verbrauchserfassungsgeräte, die nicht im Zusammenhang mit anderen bei anderen Nutzern stehen und deshalb auf die Ableseergebnisse der dortigen Geräte angewiesen sind, was im Falle des Einzeltauschs zu nicht mehr verwertbaren Ergebnissen führen würde.

Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass der Gesamterfassung dienende Geräte wie Gesamtzähler oder der Fernwärmezähler an der Übergabestation nicht unter die Ausnahmeregelung des § 5 Abs. 2 S. 3 HeizkostenV fallen (vgl.: Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 5 HeizkostenV Rn. 2c).

Die neuen technischen Anforderungen

Pflicht zum Gesamtgerätetausch bei Alt-Ausstattungen (installiert bis 1.12.2021)

Stichtag 31.12.2026 – Pflicht zur Komplett-Umrüstung von Alt-Verbrauchsausstattungen

Nicht fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die bis zum 1.12.2021 installiert wurden, müssen **bis zum 31.12.2026** die Anforderungen an Fernablesbarkeit sowie SMG-Fähigkeit und Interoperabilität durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen.

Dies gilt auch für nach dem 1.12.2021 als nicht-fernablesbar ersetzte oder erneuerte Verbrauchserfassungsgeräte (vgl.: § 5 Abs. 3 S. 1 HeizkostenV).

Ausnahmeregelung für Alt-Verbrauchsausstattungen

Die Pflicht zur Komplett-Umrüstung von Alt-Verbrauchsausstattungen entfällt, 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 (§ 5 Abs. 3 S. 2 HeizkostenV).

HINWEIS:

Die allgemeine Ausnahmeregelung des § 11 HeizkostenV gilt indes allgemein für jede Form der Installation von fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten. Wie das in § 5 Abs. 3 S. 2 HeizkostenV verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot anzuwenden sein soll, bleibt fraglich, da durch die Installation fernablesbarer Verbrauchserfassungsgeräte selbst keine unmittelbare Energieeinsparung i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) erwirtschaftet wird (vgl.: Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 22. Aufl. 2022, § 5 HeizkostenV Rn. 2e).

Die neuen technischen Anforderungen

Pflicht zum Gesamtgerätetausch bei vom 1.12. bis 31.12.2021 installierten Übergangs-Ausstattungen

Stichtag 31.12.2031 – Pflicht zur Umrüstung nicht SMG-fähiger / nicht interoperabler Verbrauchsausstattungen

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die zwischen dem 1.12.2021 und dem 31.12.2021 als nicht SMG-fähige bzw. nicht interoperable Verbrauchsausstattungen installiert wurden, müssen **nach dem 31.12.2031** diese Anforderungen durch Nachrüstung oder Austausch erfüllen (§ 5 Abs. 4 HeizkostenV).

Abrechnungs- und Verbrauchs- informationen

Pflicht zur Mitteilung von Verbrauchsinformationen an die Nutzer

§ 6a HeizkostenV

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

1. Für alle Abrechnungszeiträume, die **ab dem 1.12.2021** beginnen
 - a) auf Verlangen 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 1.1.2022** monatlich.

(2) Verbrauchsinformationen nach Abs. 1 Nr. 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.

Abrechnungs- und Verbrauchs- informationen

Pflicht zur Mitteilung von Abrechnungsinformationen an die Nutzer

§ 6a HeizkostenV

(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 1.12.2021** beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

1. Informationen über:
 - a. den Anteil der eingesetzten Energieträger und [bei Fernwärme die damit verbundenen jährlichen
 - b. Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes ...], 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,
2. Kontaktinformationen [...],
3. Informationen zur Verbraucherstreitbeilegung [...],
4. Vergleiche mit dem Verbrauch [Durchschnittsnutzers...],
5. einen Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche [...] in grafischer Form.

Abrechnungs- und Verbrauchs- informationen

Mitteilung der Verbrauchsinformationen

„Mitteilen“ der Verbrauchsinformationen bedeutet, dass die Informationen dem Nutzer „zugehen“ müssen, diese also von ihm unmittelbar zur Kenntnis genommen werden können. Dies kann in Papierform oder auf elektronischem Wege, etwa per E-Mail, aber auch über das Internet (z.B. über Schnittstellen wie ein Webportal oder eine Smartphone-App) geschehen.

Erforderlich ist aber, dass es beim Empfänger zu einem Download kommt, da erst dann die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung gestellt wird und unverändert wieder abgerufen werden kann (vgl.: Prütting/Wegen/Weinreich, BGB, 16. Aufl. 2021, § 126b Rn. 9).

Auch ist erforderlich, dass der Nutzer dann in irgendeiner Weise in den angegebenen Intervallen darüber unterrichtet wird, dass die Informationen dort nun zur Verfügung stehen (vgl.: Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 22. Aufl. 2022, § 6a HeizkostenV Rn. 6).

Zugänglichmachen der Abrechnungsinformationen

„Zugänglich machen“ bedeutet weniger als „Mitteilen“, die Eröffnung der Möglichkeit der Kenntnisnahme reicht hier aus. Deshalb genügt es, wenn dem Nutzer aufgezeigt wird, wie und wo er die Informationen erlangen kann.

Die Informationen sind also bereits dann zugänglich gemacht, wenn sie über das Internet, über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App abrufbar sind; nicht erforderlich ist es, den Nutzer darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind.

Neue Kürzungen der Nutzer

§ 12 Abs. 1 S. 2 HeizkostenV – Kürzungsrecht bei fehlender Fernablesbarkeit

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.

§ 12 Abs. 1 S. 3 HeizkostenV – Kürzungsrecht bei fehlenden Informationen

Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen nach § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

§ 12 Abs. 1 S. 4 HeizkostenV – Kein Kürzungsrecht für Wohnungseigentümer

Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

HINWEIS:

Damit steht dem selbstnutzenden und dem vermietenden Wohnungseigentümer nach den Vorschriften der HKVO keine Kürzungsrechte gegenüber der Gemeinschaft zu. Der Bezug auf die „allgemeinen Vorschriften“ weist darauf hin, dass zumindest aber dem vermietenden Wohnungseigentümer im Falle schuldhafter Nicht-Einhaltung der Vorschriften der §§ 5, 6a HeizkostenV durch die Wohnungseigentümergeinschaft dieser gegenüber ein Schadensersatzanspruch in Höhe der durch den Mieter vorgenommenen Kürzung zustehen kann (§§ 280 BGB, 18 Abs. 2 WEG).

Umsetzungen im Mietrecht

§ 4 Abs. 2 S. 1 Hs. 2 HeizkostenV – Duldungspflicht des Mieters

Ungeachtet der aus §§ 555d Abs. 1 BGB folgenden Duldungspflicht für Modernisierungen hat der Mieter die Änderung der Verbrauchsausstattung, auch wenn diese über die nach HeizkostenV notwendige Umrüstung nach Zeitpunkt und Umfang durch den Austausch funktionierender Verbrauchserfassungsgeräte hinausgeht, zu dulden (vgl.: BGH, Urt. v. 28.9.2011 - VIII ZR 326/10, ZMR 2012, 97; AG Konstanz, Urt. v. 21.10.2021 - 4 C 163/21, IMRRS 2021, 1287).

Die Ankündigungsfrist von 3 Monaten gem. § 555c Abs. 1 S. 1 BGB gilt dabei gem. § 555c Abs. 3 BGB nicht für Maßnahmen, die mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Miet-/Betriebskostenerhöhung führen.

Am Heizkostenverteiler lauert der Tod

Eine Umrüstung auf fernablesbare Heizkostenverteiler ist durchaus während der Corona-Pandemie bei Einhaltung der gebotenen Hygienebedingungen und Abstandsregelungen möglich. Es muss auch nicht zugewartet werden, bis sich die gegenwärtige Pandemie-Lage bessert. Verletzt der Mieter durch grundlose mehrfache Weigerung, trotz Abmahnung und mehrfacher Terminankündigung seine Duldungs- und Mitwirkungspflichten, ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt (vgl.: AG Brandenburg, Urt. v. 5.11.2021 – 31 C 32/21, BeckRS 2021, 33250).

Eine gesundheitsschädliche Wirkung der eingesetzten Funktechnik ist wissenschaftlich nicht belegt und aus der Sicht eines objektiven Mieters nicht geeignet, die mit einem funkablesbaren Messgerät verbundenen Vorteile zu entwerten (vgl.: BGH, Urt. v. 28.9.2011 - VIII ZR 326/10, ZMR 2012, 97).

Umsetzungen im Mietrecht

§ 555b Nr. 4, Nr. 6 BGB –

Modernisierungsmieterhöhung bei Kauf

Die Umrüstung der Verbrauchsausstattung, wenn diese über die nach HeizkostenV notwendige nach Zeitpunkt und Umfang durch den Austausch funktionierender Verbrauchserfassungsgeräte hinausgeht, berechtigt den Vermieter zur Modernisierungsmieterhöhung aufgrund der damit verbunden nachhaltigen Gebrauchswerterhöhung der Wohnung, ansonsten als vom Vermieter zu nicht zu vertretene Maßnahme (vgl.: BGH, Urt. v. 28.9.2011 - VIII ZR 326/10, ZMR 2012, 97; AG Konstanz, Urt. v. 21.10.2021 - 4 C 163/21, IMRRS 2021, 1287).

Bei preisgebundenem Wohnraum gehen die Ausstattungskosten auf der Grundlage einer Zusatzberechnung zur Wirtschaftlichkeitsberechnung in die Kostenmiete ein.

§§ 4 Abs. 2 S. 2, 7 Abs. 2 HeizkostenV –

Umlage der Kosten der Gebrauchsüberlassung

Die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung und der Verwendung der Ausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten kann der Vermieter alternativ im Rahmen der Betriebskosten umlegen, sofern das Beteiligungsverfahren der Nutzer gem. § 4 Abs. 2 S. 2 HeizkostenV eingehalten wird.

§ 7 Abs. 2 HeizkostenV –

Umlage der Kosten der Verbrauchs-/Abrechnungsinformation

Die im Zusammenhang mit der Erfüllung der Informationspflichten gem. § 6a Abs. 1 und 2 HeizkostenV entstehenden Kosten sind auf den Mieter umlegbare Kosten der Wärmeversorgung.

Umsetzungen im Wohnungseigentumsrecht

§ 3 HeizkostenV, §§ 9a Abs. 2, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG – Verwaltungskompetenz der WEG

Über die nach HeizkostenV notwendige Umrüstung der Verbrauchserfassungsgeräte sowie die Erfüllung der Informationspflichten gem. § 6a HeizkostenV entscheidet die Eigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss, wobei die Frage des „Ob“ schon gesetzlich festgelegt ist, nur die Frage „wie und durch wen“ ist noch zu entscheiden.

Dabei können gem. § 27 Abs. 2 WEG die Kompetenzen des Verwalters zur eigenständigen Veranlassung solcher Maßnahmen (betraglich gedeckelt) erweitert werden (BGH, Urt. v. 11.6.2021 – V ZR 215/20, ZMR 2021, 830).

Ob es sich um eine Maßnahme handelt, die als „Tagesgeschäft“ ohnehin im Kompetenzbereich des Verwalters gem. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG liegt, ist fraglich (für Versorgungsverträge: LG Frankfurt, Urt. v. 25.2.2021 - 2-13 S 146/19, ZMR 2021, 515).

Nicht zwingend gem. § 5 HeizkostenV vorgeschriebene Umrüstungen bedürfen, wenn sämtliche Eigentümer die Kosten tragen sollen, als bauliche Veränderung der doppelqualifizierten Mehrheit des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG (a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 19 Rn. 72).

Umsetzungen im Wohnungseigentumsrecht

§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG – Duldungspflicht des Eigentümers

Ungeachtet der aus § 4 Abs. 2 S. 1 Hs. 2 HeizkostenV ohnehin folgenden Duldungspflicht hat der selbstnutzende Eigentümer eine beschlossene Änderung der Verbrauchsausstattung gem. § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu dulden und hierfür sein Sondereigentum zugänglich zu machen.

§ 15 WEG – Duldungspflicht des Fremdnutzers

Ungeachtet der aus § 4 Abs. 2 S. 1 Hs. 2 HeizkostenV ohnehin folgenden Duldungspflicht hat derjenige, der Wohnungseigentum nutzt, ohne Wohnungseigentümer zu sein (also nicht nur der Mieter), nach Ankündigung der Maßnahme analog §§ 555a-555d BGB eine beschlossene Änderung der Verbrauchsausstattung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zu dulden und hierfür das Sondereigentum zugänglich zu machen.

Kostenumlage

Da es sich bei den Kosten zur Erfüllung der Pflichten der HeizkostenV um Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung handelt, sind diese gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG grundsätzlich von sämtlichen Wohnungseigentümern nach der Größe der Miteigentumsanteile zu tragen; dies vorbehaltlich möglicher abweichender Vereinbarungen oder Beschlüsse gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.

Zur Umlagefähigkeit der Kosten der Anmietung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Verbrauchserfassungsgeräte ist hier vertretener Auffassung nach wegen des Vorrangs des den vermietenden Wohnungseigentümer bindenden Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft das Mitwirkungsverfahren des § 4 Abs. 2 S. 1 Hs. 2 HeizkostenV nicht Voraussetzung (vgl.: Schmid/Ormanschick, Handbuch der Mietnebenkosten, 17. Aufl. 2021, Teil VI Rn. 6147; a.A.: Schmidt-Futterer/Lammel, Mietrecht, 22. Aufl. 2022, § 3 HeizkostenV Rn. 29).

