

Änderung der Heizkostenverordnung und Auswirkungen auf die Mietverhältnisse

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



Am **01.12.2021** trat die Änderung der Heizkostenverordnung in Kraft. Diese ist auf der Grundlage des Gebäude-Energie-Gesetzes erlassen worden. Die Ermächtigungsgrundlage findet sich in § 6 GEG.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Änderungen der technischen Ausstattung, die vermietetseits zur Verfügung zu stellen ist. Hier wird der Vermieter in der Regel auf seine Dienstleister für die Erstellung von Heizkostenabrechnungen zurückgreifen. Für die Mieter sind mit den gestiegenen Informationsrechten auch Pflichten verbunden, weil sie die Kosten dafür zu tragen haben. Ob dies in ausreichendem Maße bisher wahrgenommen wird, muss bezweifelt werden.

Wesentliche Voraussetzung ist das Vorhandensein fernablesbarer Zähler

Sind bereits fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler vorhanden, besteht die Pflicht des Vermieters gemäß § 6 a Heizkostenverordnung, dem Mieter Verbrauchsinformationen monatlich zur Ver-

fügung zu stellen. Darüber hinaus sind weitergehende Informationen für die Jahres-Abrechnung vorgesehen. Somit ist zu unterscheiden zwischen den monatlichen Informationspflichten und den weitergehenden Informationspflichten bei der Jahresendabrechnung.

Letzteres kennen Sie bereits aus Ihren Strom- und Gasabrechnungen, in denen dezidiert über Verbräuche informiert wird, über die Zusammensetzung des gelieferten energetischen Produkts und darüber hinaus über Vergleichszahlen zu anderen Nutzern. Darauf kann sich der Vermieter einstellen. Er kann sich auch darauf einstellen, dass bei Neuausstattung ausschließlich fernablesbare Geräte eingesetzt werden dürfen und dass diese dann technisch auch so ausgestattet sein müssen, dass sie ab dem Jahr 2031 auch von Drittanbietern ausgelesen werden können.

Kostentragung durch den Nutzer

Mit der Änderung der Heizkostenverordnung ist in § 7 Abs. 2 hinzugesetzt worden, dass die Abrechnungs- und Ver-

brauchsinformationskosten gemäß § 6 a nutzerseits zu tragen sind. Der Kostenumfang und die Dimensionen sind nach hiesiger Einschätzung auch dem Mieterbund Deutschland nicht gegenwärtig. Man stelle sich vor, sämtlichen Mietern in Deutschland würde per Einschreiben mit Rückschein, weil nur auf diese Weise die Übersendung nachgewiesen werden kann, monatlich übermittelt werden, welche Verbrauchsstände von ihnen verursacht worden sind. Die damit verbundenen Kosten hätten die Mieter zu tragen.

Zweck der Heizkostenverordnung

Diese Kostentragungspflicht beruht auf dem Umstand, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass der Nutzer auf diese Weise dazu angehalten wird, Energiekosten einzusparen und er dazu eben wissen muss, was er monatlich an Heizenergie oder Warmwasserkosten verbraucht hat. Diese gesetzliche Fürsorge kostet selbstverständlich Geld. Dieses hat der Mieter entsprechend der Regelung des § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung zu tragen.



Übergangsregelungen

Vor diesem Hintergrund kann der Vermieter sich grundsätzlich zunächst erst einmal im Hinblick auf die Änderung der Heizkostenverordnung zurücklehnen. Erst mit der Pflicht, die Fernablesbarkeit der Wärmemengenzähler und Heizkostenzähler herzustellen, wird der Vermieter reagieren müssen. Insoweit sind die Übergangsregelungen zu beachten, die vorsehen, dass die Fernablesbarkeit bis zum Ablauf des Jahres 2026 sichergestellt werden muss, § 5 Abs. 3, Satz 1 Heizkostenverordnung. Verdunstergeräte können also noch bis Ende 2026 eingesetzt werden.

Vermieterseits ist die weitere Frist bis zum 31.12.2031 zu beachten, nämlich die Fernablesbarkeit nach den Grundsätzen der

sogenannten Smart-Meter-Gateway-Fähigkeit. Diese muss bei den Geräten bis zum **31.12.2031** hergestellt sein. Danach dürfen sie nicht weiter betrieben werden. Das Herbeiführen der Smart-Meter-Gateway-Fähigkeit führt dazu, dass die Lesbarkeit auch durch Drittunternehmen, die die Geräte nicht installiert oder vermietet haben, sichergestellt sein muss.

Modernisierungsmieterhöhung

Die Installation der Geräte stellt eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme dar, die dazu führt, dass ein Fall des § 555 b Nr. 6 BGB vorliegt. Somit handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die vom Mieter zu dulden ist und vermierterseits rechtzeitig anzukündigen ist. Die damit verbundenen Kosten können eine Mieterhöhung auslösen.

Maßgeblichkeit der Heizkostenverordnung?

Die Heizkostenverordnung ist auf der Grundlage von Energieeinsparregelungen im öffentlichen Recht initiiert worden. Aktuell gilt § 6 Gebäudeenergiegesetz als Ermächtigungsgrundlage. Die Regelungen der Heizkostenverordnungen sind Gesetz im Sinne des Artikels 2 des Einführungsgesetzes zum BGB. Sie gelten auch, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung bedarf.

Entsprechend des § 2 der Heizkostenverordnung gibt es einen sogenannten Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Die Heizkostenverordnung – wie auch das Gebäude-Energiegesetz – enthalten jedoch keine öffentlich-rechtlichen



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.
Bereich Sonderverträge Referat 24199
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Beste Konditionen für Mitglieder



www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

**Angela Lücken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



chen Sanktionsbestimmungen. Verträge, die der Heizkostenverordnung widersprechen, sind nicht nichtig im Sinne von § 134 BGB. Es sind also keine Bußgelder festgesetzt, wenn die Heizkostenverordnung nicht eingehalten oder umgesetzt wird. Vielmehr ist ausschließlich vorgesehen- und nach Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung auch nachvollziehbar – den Nutzern die Aufgabe zu übertragen, die Heizkostenverordnung umzusetzen. Diese haben die Möglichkeit, zivilrechtlich ihre Ansprüche in einem bestimmten Umfang durchzusetzen. Darauf will ich so gleich eingehen.

Vom Sinn und Zweck der Verordnung her gibt es wie dargelegt keine öffentlich-rechtlichen Sanktionen, sondern ausschließlich zivilrechtliche Ansprüche, die sich aus § 2 der Heizkostenverordnung in Verbindung mit den Ausnahmeregelungen ergeben.

Ferner gibt es Kürzungsrechte des Mieters, die allerdings in den Fällen der Bruttowarmmiete nicht greifen. Nur, wenn der Vermieter die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig, sondern nach Wohnfläche abrechnet, muss die Heizkostenverordnung eingehalten werden. Ist eine vollständige Inklusivmiete vereinbart, greifen die Kürzungsregelungen in § 12 nicht. Sie greifen auch nicht in dem Fall, in dem der Vermieter es unterlässt, fernablesbare Geräte zu installieren, oder es auch unterlässt, den Mieter entsprechend monatlich über ihre Verbräuche zu informieren. Die Heizkosten des Mieters könnte dieser jeweils 3 Prozentpunkte kürzen. Ist aus der Mietzinsvereinbarung im Mietvertrag gar nicht ersichtlich, welche Kosten auf die Heizkosten entfallen, sind auch Kürzungsrechte nicht durchsetzbar und nicht möglich.

Die Pflicht zur Verbrauchserfassung ist in § 4 der Heizkostenverordnung geregelt. Daraus folgt, dass der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen hat. Die Nutzer sind berechtigt, vom Eigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtung zu verlangen.

Klageanspruch auf Realisierung der Heizkostenverordnung im Rahmen der Nutzungsverträge

Die Durchsetzung dieses Anspruchs ist davon abhängig, dass der Vermieter Heizwärme und Warmwasser zur Verfügung stellt. Somit muss er also – entgegen den Regelungen des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB – nicht nur die auf der Miete ruhenden Lasten tragen (Betriebskosten), sondern sich auch verpflichtet haben, dem Mieter Heizwärme und/oder Warmwasser zu liefern. Sollte es sich nicht um eine Bruttowarmmiete handeln, müsste er dann entsprechend der Heizkostenverordnung entsprechende Maßnahmen ergreifen, d. h. Verbrauchserfassungsgeräte vorhalten. Vermietet er die Wohnung mit einer Gasheizung oder ein Einfamilien-Haus mit einer Zentralheizung, ist er nicht verpflichtet, eine Verbrauchserfassung vorzunehmen. Der Nutzer rechnet direkt mit dem Versorger ab.

Ausnahmen zur Anwendung der Heizkostenverordnung

Weiterhin ist der Anspruch auf Durchsetzung der Heizkostenverordnung begrenzt. In den in der Stadt Göttingen durchaus häufig vorkommenden Lebenssituationen ist nämlich die Heizkostenverordnung entsprechend § 11 der Heizkostenverordnung aufgrund der Fallgestaltungen nicht anwendbar. Insbesondere für Studentenwohnheime, Alters- und Pflegeheime, Lehrlingsheime oder vergleichbare Gebäude und Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden sowie mit Obdachlosen, Geflüchteten oder anderen Nutzungsmöglichkeiten mit entsprechend heimähnlichem Charakter ist sie nicht anwendbar.

Die Heizkostenverordnung ist auch nicht für sogenannte **Passiv-Häuser** anzuwenden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die weniger als 15 kw/m²/Jahr an Jahresheizwärmebedarf haben. Das er-

gibt sich sehr verklausuliert aus § 11 Abs. 1 a der Heizkostenverordnung.

Weiterhin sind die Gebäude mit erneuerbarer Energieverwendung, in denen also die Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder Wärmepumpen oder Solaranlagen oder mit Wärme aus Anlagen der Kraftwärmekoppelung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch der Gebäude nicht erfasst wird, gewonnen werden, von der Heizkostenverordnung nicht erfasst.

Weiter wird deutlich, dass die Heizkostenverordnung dann obsolet wird, wenn die entsprechenden Energieeinsparmaßnahmen greifen, sei es durch Wärmepumpen, sei es durch Solarenergieversorgung und ähnliche Maßnahmen, wenn also entsprechend den Energieeinsparideen der Weg weg von den fossilen Brennstoffen führt.

Allerdings ist nach den bisherigen Regelungen des BGB der Weg in diese Richtung mit Steinen versehen. Von mir mehrfach angemahnt, ist die Regelung des § 559 Abs. 1 BGB eine massive Einschränkung bezüglich der Erreichung der Klimaziele. Denn dort ist eine Modernisierungsmaßnahme nicht umlegbar, wenn es sich um die nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie handelt, § 555 b Ziff. 2 BGB. Genau für diese Fälle, die das Klima schonen, ist nämlich die Heizkostenverordnung in der Tat nicht anwendbar, weil hier das Ziel erreicht ist, das Klima nicht mit CO₂ zu belasten. Warum dieses gesetzlicherseits nicht auch im Zivilrecht gefördert ist, beruht auf den politischen Erfolgen der Vertreter der Mieter. Politik wird seit Jahren zu Lasten des Klimaschutzes durchgeführt.

Fotos: Miriam Merkel; Pixelio