

## **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.

### **Anforderungen an die Neuausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten**

#### **Stichtag 1.12.2021 –nur noch fernablesbare Zähler**

Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (d.h. Wärmehähler und Heizkostenverteiler sowie Warmwasserzähler bzw. Wärmehähler 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).

### **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).

### **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).

### **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).

### **Pflicht zur Mitteilung von Verbrauchsinformationen 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.

#### **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.

### **§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 % 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.

### **§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, BeckRS2021, 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).

### **§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.

#### **§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 doppelt qualifizierten Mehrheit des §21 Abs. 2 Nr. 1 WEG (a.A.: Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, §19 Rn. 72).

#### **§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).

Quelle: RA Rüdiger Fritsch/Webinar HKVO