



Übersicht über die gesetzlichen Pflichten

Viele Hausaufgaben für Vermieter in der Energiekrise

Das Streben nach Energieeinsparung führt zu umfangreichen „Hausaufgaben“ für die Vermieter der Republik in Gestalt baulicher Maßnahmen, Informationspflichten gegenüber Mietern und Zusatzanforderungen bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung.

Sei es die Europäische Energieeffizienzrichtlinie (EED), das Gesetz über die Aufteilung der CO₂-Kosten, Energiepreisbremsen oder Verordnungen zur Sicherung der Energieversorgung: Juristen beschäftigen sich mit den gesetzlichen Neuerungen, Energieberater und Ableseunternehmen haben Hochkonjunktur, neue Apps zur datenschutzkonformen Erfüllung umfassender Informationspflichten müssen entwickelt werden. Die gute Nachricht: Es gibt Berater und Dienstleister, die diese Aufgaben übernehmen. Die schlechte Nachricht: Ohne deren Hilfe kann der Vermieter seine Verpflichtungen kaum erfüllen. Für professionelle Vermieter mag das selbstverständlich sein. Hingegen muss sich der nicht professionelle (Klein-)Vermieter zunächst mit den rechtlichen und

technischen Details auseinandersetzen, um seinen Beratungsbedarf festzustellen. Er wird prüfen müssen, inwieweit sich bei der Umsetzung entstehende Kosten auf die Mieter umlegen lassen. Nachfolgend eine grobe Übersicht zu potenziellen Fragen und Antworten der Vermieter:

Was ist haustechnisch zu installieren?

Laut HeizkostenVO

- darf seit 1. Dezember 2021 bei Neuausstattung der Messeinrichtungen für den Verbrauch von Wärme und Warmwasser nur fernablesbare Messtechnik verbaut werden. Das Messunternehmen kann die Daten dann außerhalb der Mietfläche digital erfassen.

- Bei Austausch der Messtechnik darf seit 1. Dezember 2022 nur noch fernablesbare, interoperable und SMGW-kompatible Messtechnik (SMGW steht für: Smart Meter Gateway) verbaut werden. Damit kann jedes Messunternehmen die Messungen durchführen und das SMGW speichert Verbrauchsdaten zwecks Weiterleitung an die Energieversorger, damit sich diese am Bedarf orientieren können.
- Bis 31. Dezember 2026 muss der Vermieter fernablesbare Messtechnik installieren.
- Bis 31. Dezember 2031 muss die Messtechnik überall zusätzlich interoperabel und SMGW-kompatibel sein.

Welche Heizungsprüfungen sind durchzuführen?

Laut Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSiMiMAV) vom 23. September 2022 muss der Eigentümer eines Gebäudes, in dem Anlagen zur Wärmeerzeugung durch Erdgas genutzt werden,

- bis zum 30. September 2023 in Nichtwohngebäuden ab 1.000 m² beheizter Fläche und in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten sowie bis zum
- 15. September 2023 in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten eine Heizungsprüfung durchführen.

Das beinhaltet u.a. die Prüfung der energetischen Effizienz und die Durchführung des hydraulischen Abgleichs durch ein Fachunternehmen einschließlich Dokumentation in Textform.

Lassen sich die Kosten auf den Mieter umlegen?

Bei den Kosten für die neuen Messsysteme dürfte das der Fall sein, wenn im Mietvertrag geregelt wird, dass die Kosten gemäß Betriebskostenverordnung umlegbar sind. Dazu gehören auch Kosten für den Einbau und die Gebrauchsüberlassung von Messsystemen.

Die Kostenumlage für die Prüfung der energetischen Effizienz der Heizungsanlage und die Durchführung des hydraulischen Abgleichs auf den Mieter wird mietvertraglich meist nicht geregelt sein und das Gesetz liefert keine ausdrücklichen Hinweise. Es dürfte sich um eine Modernisierungsmaßnahme handeln, sodass der Vermieter von Wohnraum die Kosten über eine Modernisierungsmieterhöhung (derzeit um 8 Prozent der für die Maßnahme aufgewendeten Kosten pro Jahr, nicht jedoch mehr als 3,00 Euro/pro Jahr und m²) an den Mieter weitergeben kann. Auch die Kosten für die Prüfung an sich dürften als objektiv erforderliche Baukosten umlagefähig sein. In gewerblichen Verträgen können dem Mieter auch höhere Kosten auferlegt werden – aber nur, wenn die Verträge eine entsprechende Regelung enthalten. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen könnte das aber unwirksam sein. (Daher enthalten Gewerbemietverträge auch eher selten Regelungen zur Umlage.)

Welche Informationspflichten hat der Vermieter?

Monatliche Verbrauchsinformationen: Der Vermieter muss monatliche Verbrauchsinformation mit Vergleich zum Vormonat und zum „Durchschnittsnutzer“ bereitstellen, sobald er ein fernablesbares Messsystem installiert hat, also spätestens nach dem 31. Dezember 2026. Der digital agile Vermieter wird gleichgesinnten Mietern mithilfe von Push-Mails die Verbräuche so mitteilen, dass der Mieter sie mit Eingabe eines Passworts abrufen kann. Eine einfache unverschlüsselte E-Mail reicht mit Blick auf den Datenschutz nicht, es sei denn, der Mieter stimmt zu oder es wird vertraglich vereinbart, was jedoch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht möglich sein soll. Sonst kommt nur der klassische Weg per Post in Betracht. Der Vermieter muss also monatlich Verbräuche ermitteln und diese dem Mieter oder mehreren Mietern monatlich (!) im „worst case“

sogar per Post mitteilen. Ohne Dienstleister oder digitale Hilfe ist das schwer vorstellbar. Bei Verstoß hat der Mieter ein Kürzungsrecht um drei Prozent der von ihm zu tragenden Heizkosten.

Erweiterte Heizkostenabrechnung: Mit der jährlichen Heizkostenabrechnung muss der Vermieter Informationen bereitstellen u. a. zu

- Gesamtenergiekosten, Vergleich des eigenen Verbrauchs zu Durchschnittsnutzern und zum Vorjahresverbrauch, Anteile eingesetzter Energieträger,
- erhobene Steuern,
- Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen o.ä.,
- Information über mögliche Streitbelegungsverfahren,
- Datenschutzrechtliche Belehrung (Art. 13, 14 DSGVO).

Bei Verstoß hat der Mieter ein Kürzungsrecht um weitere drei Prozent der von ihm zu tragenden Heizkosten. Nur ein professioneller Anbieter kann diese Informationen liefern.

Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Steuer

Bei der Abrechnung hat der Vermieter zusätzlich das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) vom 5. Dezember 2022 zu berücksichtigen. Danach sollen die Kohlendioxidkosten fossiler Brennstoffe zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden gemäß einer 10-Stufen-Tabelle. Je höher der CO₂-Verbrauch des Gebäudes, desto niedriger ist der vom Mieter zu tragende Anteil der Abgabe (und umgekehrt). Der Vermieter muss den CO₂-Ausstoß pro Jahr und pro Quadratmeter und dann den Anteil des Mieters ermitteln. Dieser Anteil wird (wie gehabt) nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung auf den Mieter umgelegt. Bei Verstoß ist der Mieter berechtigt, den gemäß Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um weitere drei Prozent zu kürzen.

Kann man Kosten für die Informationserteilung?

Die Kostenumlage ist für Mietverträge möglich, die nach dem 1. Dezember 2021 abgeschlossen wurden, wenn die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und der Abgasanlage nach dem Vertrag durch den Mieter zu tragen sind. Allerdings gehören dazu keine einmaligen Kosten für die Einrichtung der monatlichen Push-Mails, denn diese gehören im Zweifel nicht zu den regelmäßig anfallenden Betriebskosten. Für vor dem 1. Dezember 2021 abgeschlossene Mietverträge gilt:

- Sofern geregelt ist, dass neue, nach Mietvertragsabschluss entstehende Kosten auf den Mieter umgelegt werden können, sollte die Umlage zunächst vorgenommen werden. Die Wirksamkeit der Klausel ist im Einzelfall zu prüfen.
- Enthält der Mietvertrag nur eine Klausel über die Umlage von Kosten des Betriebs der Heizungsanlage gemäß der Betriebskostenverordnung (üblicher Fall), wird es schwierig. Der Gesetzgeber hat leider vergessen, die Kosten der Informationserteilung in die Betriebskostenverordnung mit aufzunehmen. Das würde auch nicht helfen, weil nur eine alte Version der Verordnung Vertragsanlage wäre. Versuchen könnte man die Umlage dennoch, mit Blick auf Treu und Glauben und den mutmaßlichen Willen der Parteien.
- Marktübliche gewerbliche Mietverträge enthalten häufig weitere Regelungen über die Umlage der Kosten des externen Gebäudemanagements, insoweit lässt sich auch daraus eine Kostenumlage herleiten.

Pflichten aus den Energiepreisbremsen

Was ist zu berücksichtigen hinsichtlich der Erdgas-Wärme-Preisbremse und Strompreisbremse?

- Der Vermieter muss die finanziellen Entlastungen durch die Preisbremsen berücksichtigen. So hat er etwa im jeweiligen Abrechnungszeitraum erhaltene Zahlungen des Versorgers (flächen)anteilig an die Mieter weiterzureichen und zu verrechnen. Über die Höhe der tatsächlichen Entlastung hat der Vermieter den Mieter unverzüglich, also schnellstmöglich zu informieren.
- Für das Jahr 2023 hat der Vermieter die Betriebskostenvorauszahlungen während des laufenden Abrechnungszeitraums unterjährig anzupassen, um die Vorauszahlungen für beide Seiten auf ein angemessenes Niveau zu senken.

Die Energieeinsparung als gesetzgeberisches Ziel ist ohne Zweifel erstrebenswert. Digitalisierte Prozesse spielen bei der datenschutzgerechten Umsetzung eine wichtige Rolle. An technischen Möglichkeiten wird es nicht fehlen. Es wird aber dauern, bis sie mit der Lebenswelt der privaten Vermieter der Republik kompatibel sind.



Autorin

Dr. Bettina Wirmer-Donos,
Rechtsanwältin
Kanzlei FPS Fritze Wicke
Seelig