

Aktuelle Rechtsthemen der Messdienstbranche 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
 - EED und HeizkostenV: Einordnung von Auslesung und Bereitstellung von Daten in Messdienstleister-Verträgen
 - Abrechnung multienergetischer Anlagen

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."

LG Leipzig, Urteil vom 05. September 2019 - 08 O 1620/18

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.

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 Heizkostenverteiltern 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 Rohrwärmekorrektur 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 Heizkostenverteiltern 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

Unwirksamkeit von Laufzeitvereinbarungen

1. Die Rechtsprechung zur Unwirksamkeit einer Klausel mit einer 10-jährigen Mietbindung bei Heizkostenverteilern in Verbraucherverträgen kann auch auf Verträge mit Unternehmen 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

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.



Beispiel aus der Sektoruntersuchung: rechtliche oder tatsächliche Schranken für den Marktzutritt anderer Unternehmen

Einsatz proprietärer Software und Zugang zu Schnittstellen

- Einsatz proprietärer Software vor allem in Bezug auf Fernauslesung und Parametrierung
- Schnittstellen zu Verwaltungssoftware

Vorschlag:

- Gesetzliche Vorgaben zu Interoperabilität von Geräten

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

Aktueller Stand des Gesetzgebungsverfahrens:

3. Lesung war für den 28.05.2020 geplant; wurde kurzfristig abgesetzt; evtl. jetzt am 18.06.2020

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.

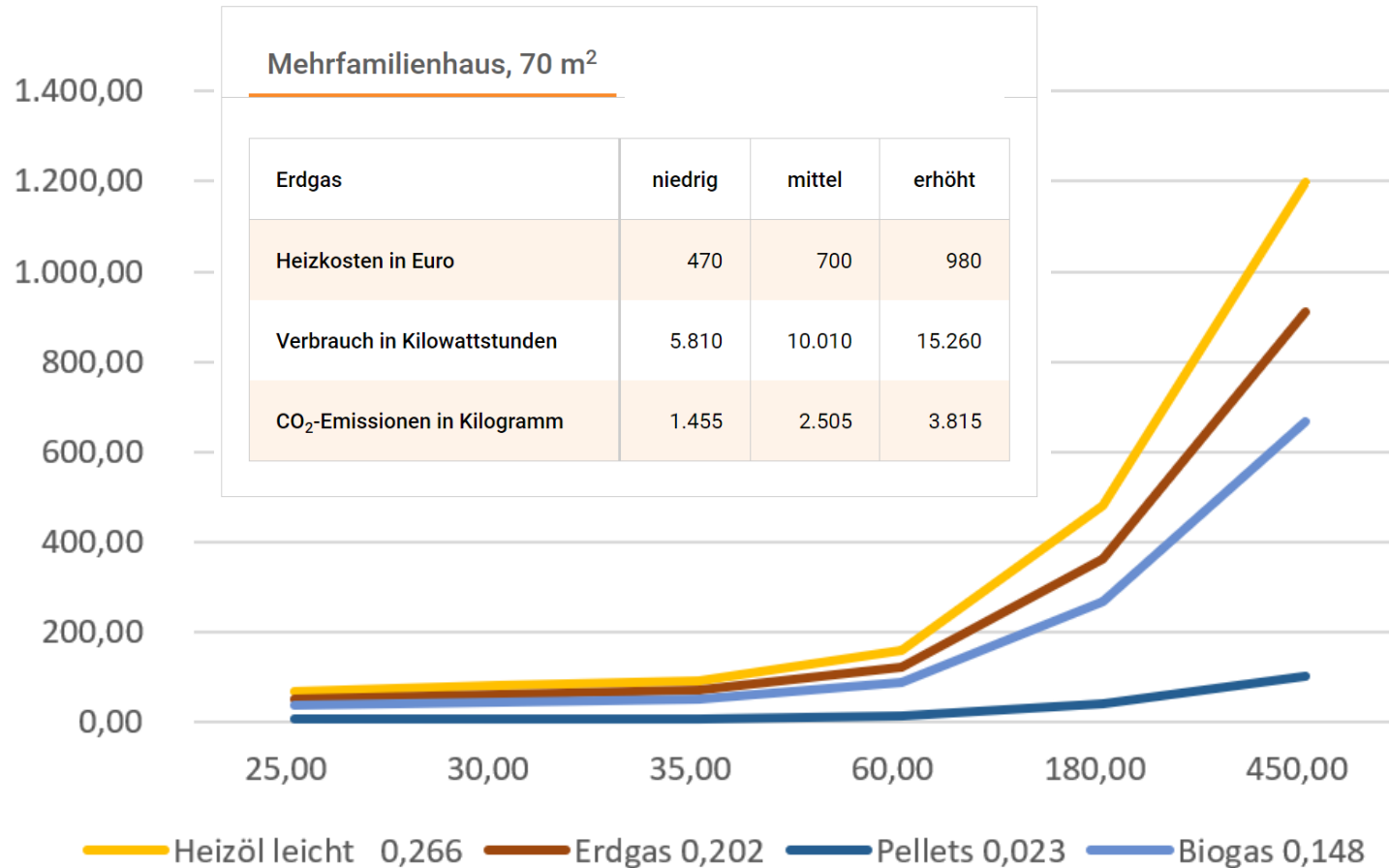
➔ Berücksichtigung bei Laufzeiten von Messdienstverträgen?

Abrechnungsvertrag = Vertrag über Messstellenbetrieb?

Gerätemietvertrag = Vertrag über Messstellenbetrieb?

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

Klimapaket: Umlage der CO₂-Bepreisung



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.“

- eventuell Herausrechnung von CO₂-Preisanteilen aus den Brennstoffkosten notwendig
- Brennstoffmix muss bekannt sein (Mitwirkungspflichten)

Neu: WoGCO₂BeprEntlG

Mindestinformationen in der Rechnung nach Nr. 3 Anhang VIIA EED

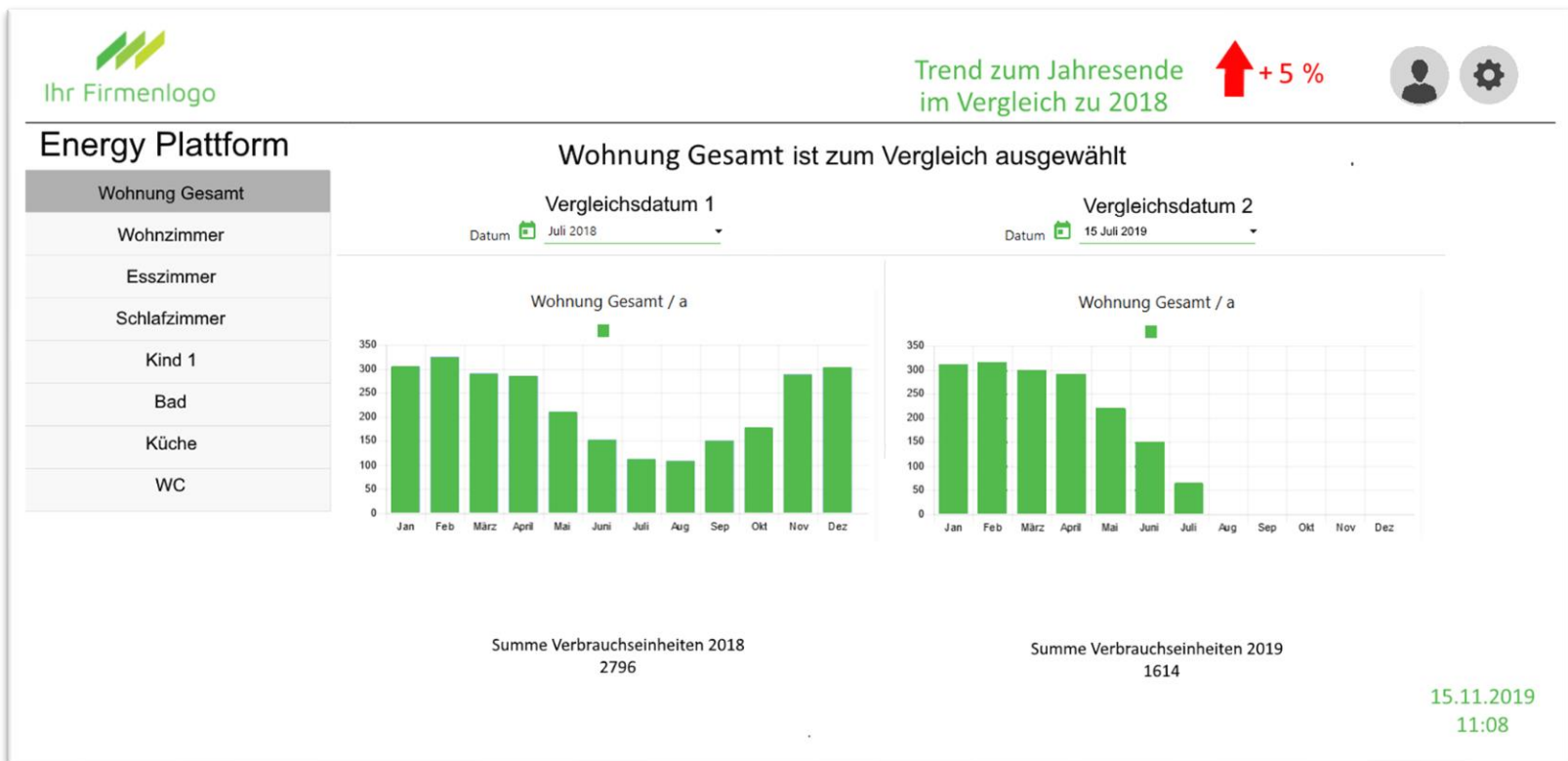
Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass den Endnutzern auf oder zusammen mit den Rechnungen, wenn diese auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, folgende Informationen auf klare und verständliche Weise zur Verfügung gestellt werden:

- a) geltende tatsächliche Preise und tatsächlicher Energieverbrauch oder Gesamtheizkosten und Ablesewerte von Heizkostenverteilern;
- b) Informationen über den eingesetzten Brennstoffmix und die damit verbundenen jährlichen Mengen an Treibhausgasemissionen, auch für Endnutzer, die mit Fernwärme bzw. Fernkälte versorgt werden und eine Erläuterung der erhobenen Steuern, Abgaben und Zollltarife

Mindestinformationen in der Rechnung nach Nr. 3 Anhang VIIA EED

- c) Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des Endnutzers mit dem Energieverbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres, vorzugsweise in grafischer Form, mit klimabezogener Korrektur für die Wärme- und Kälteversorgung;
- d) Vergleiche mit dem normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsendnutzer derselben Nutzerkategorie. Im Fall elektronischer Rechnungen kann ein solcher Vergleich alternativ online bereitgestellt und in der Rechnung entsprechend darauf verwiesen werden. In Rechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, wird klar und verständlich erklärt, wie der in der Rechnung ausgewiesene Betrag berechnet wurde ...

Beispiel für mögliche Darstellungen



Mindestinformationen in der Rechnung nach Nr. 3 Anhang VIIA EED

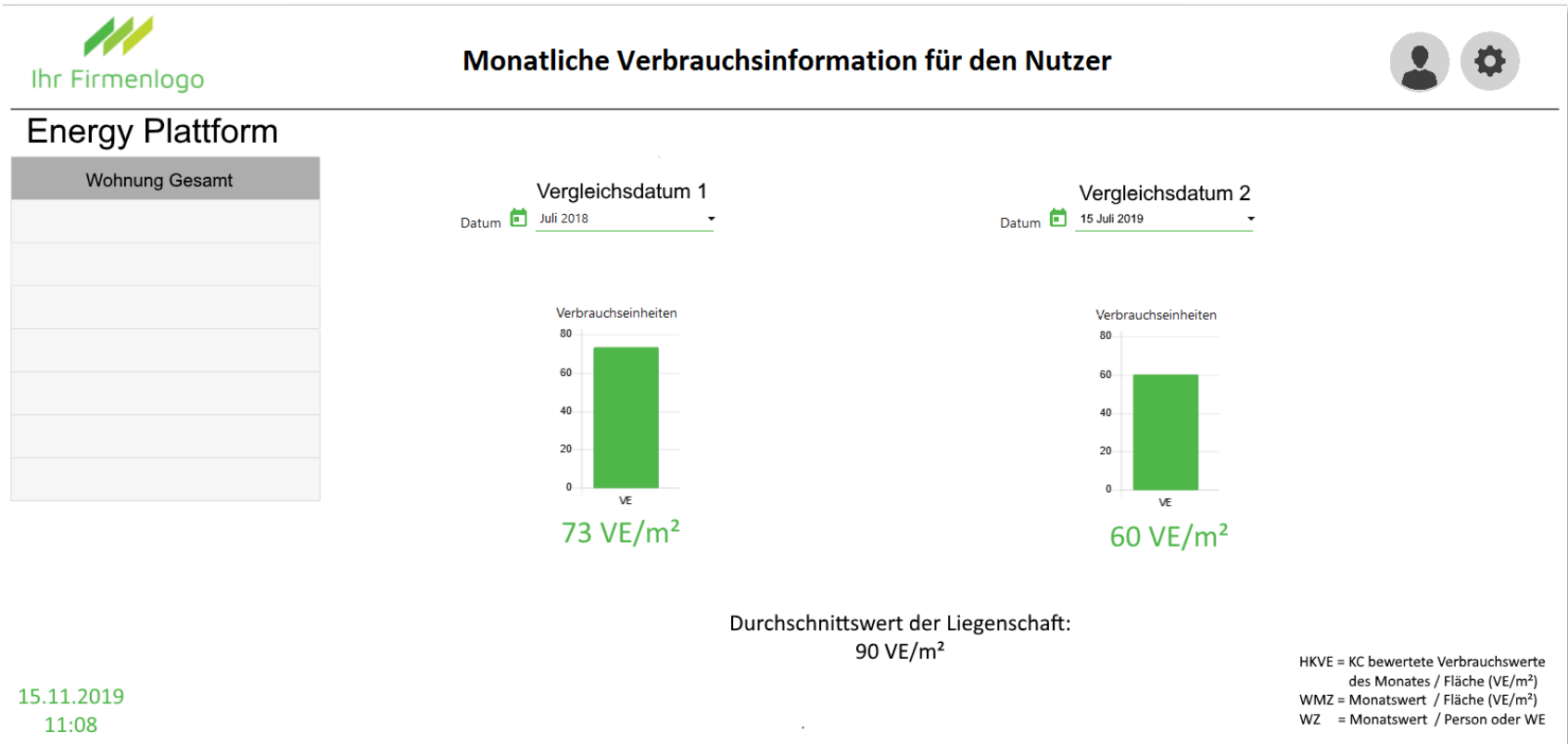
- e) Informationen über damit verbundene Beschwerdeverfahren, Dienste von Bürgerbeauftragten oder alternative Streitbeilegungsverfahren, die in den Mitgliedstaaten zur Anwendung kommen;
- f) Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können;

Mindesthäufigkeit der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation

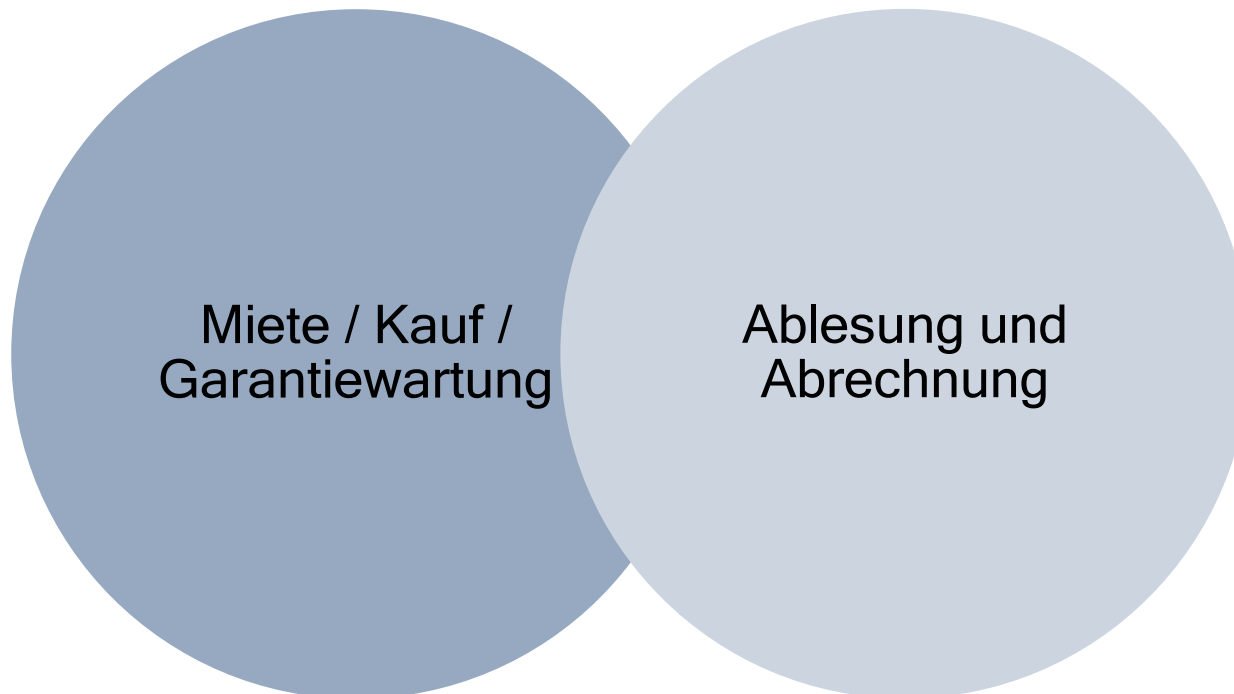
Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, werden den Endnutzern ab dem 25. Oktober 2020 Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern – auf Verlangen oder wenn die Endkunden sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben – mindestens vierteljährlich und ansonsten zweimal im Jahr bereitgestellt.

Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert wurden, werden Endnutzern ab dem 1. Januar 2022 Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern mindestens monatlich bereitgestellt.

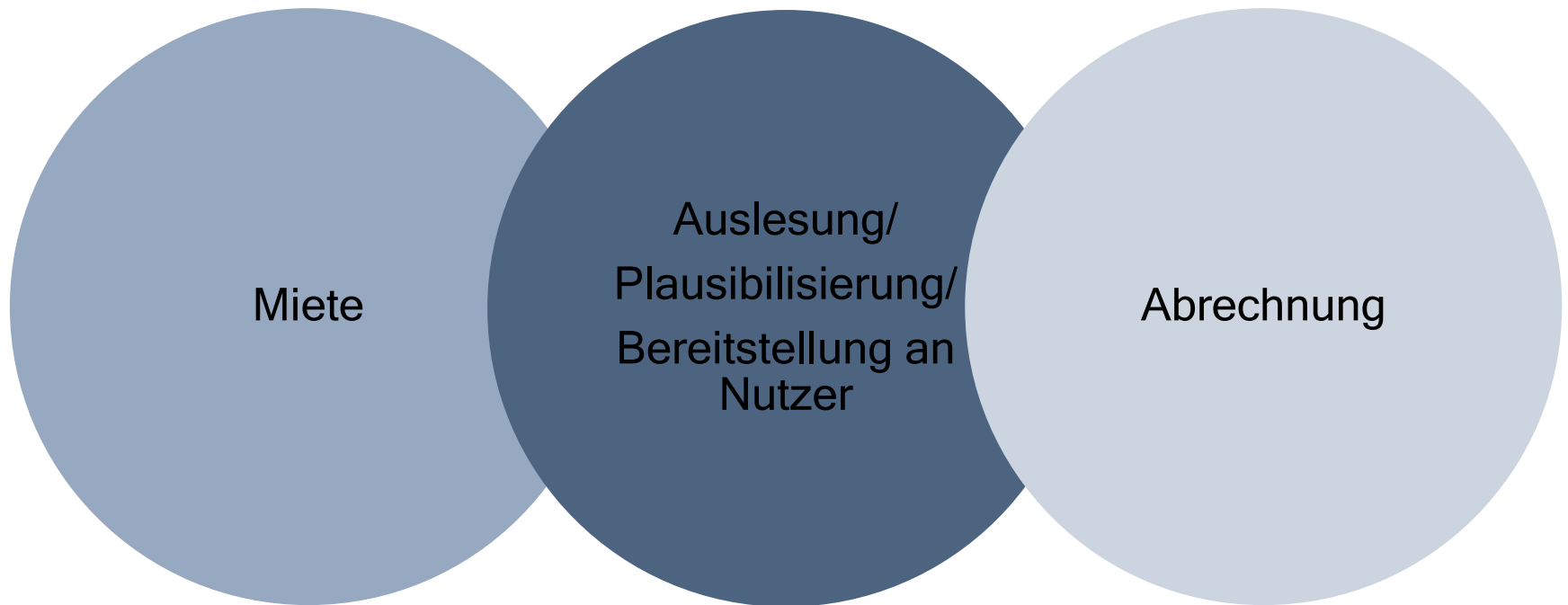
Beispiel für mögliche Darstellungen



Einordnung von Auslesung und Bereitstellung von Daten in Messdienstleister-Verträgen



Einordnung von Auslesung und Bereitstellung von Daten in Messdienstleister-Verträgen



neue Mehrwertdienste

Beispiel Fehleranalyse:



Hauptmenü

- Fehlerübersicht
- Liegenschaften
- Hausverwaltungen
- Geräteüberblick
- Datenstatus
- HENCO Info

HENCO - Partner Basic

Fehlerübersicht

Fehler
Kartenansicht
Reporte

Bitte Fehleransicht auswählen

Alle Fehler

	Datum	Gerät	Fehler	Liegenschaft	Adresse	Quittieren	Archivieren
☐	15.04.19	35274024	136	0000011960	Charlottestr. 32/1, 72764 Reutlingen	☐	☐
☐	15.04.19	35274024	136	0000011960	Charlottestr. 32/1, 72764 Reutlingen	☐	☐
☐	15.04.19	35274024	136	0000011960	Charlottestr. 32/1, 72764 Reutlingen	☐	☐
☐	16.06.18	97149598	136		Am Schönbuchweg 23, 72336 Reiningen	☐	☐
☐	24.08.18	05341548	136	0000011949	Backweg 23, 72336 Reiningen	☐	☐
☐	09.03.18	94140647	136	0000000830	Wilhelmstr. 4/2, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	02.10.18	94140636	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140647	136	0000000830	Wilhelmstr. 4/2, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	02.10.18	94140636	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140644	136	0000000830	Wilhelmstr. 4/2, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140647	136	0000000830	Wilhelmstr. 4/2, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140653	136	0000000830	Wilhelmstr. 4/2, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140638	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140639	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140640	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐
☐	09.03.18	94140642	136	0000000830	Wilhelmstr. 4, 71093 Weil im Schönbuch	☐	☐

neue Mehrwertdienste

Beispiel: Routenplanung



HENCO - Partner Basic

Hauptmenü

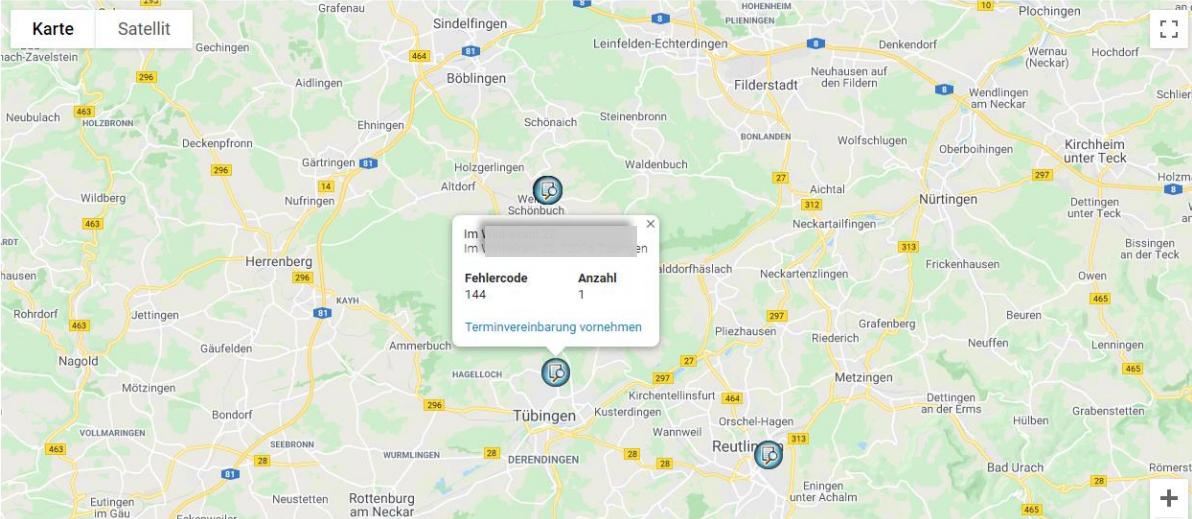
- Fehlerübersicht
- Liegenschaften
- Hausverwaltungen
- Geräteüberblick
- Datenstatus
- HENCO Info

Fehlerübersicht

[Fehler](#) [Kartenansicht](#) [Reporte](#)

Bitte Kartenansicht auswählen

Alle Fehler



Abrechnung multienergetischer Anlagen

- erheblicher Mehraufwand für Abrechner
- umfassende Datenaufnahme notwendig
- Haftungsrelevanz
- Notwendigkeit weiterer Messpunkte



Normung von Abrechnungsmethoden durch VDI

VDI 2077 Blatt 3.1 (2012-11)

Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten von KWK-Anlagen

VDI 2077 Blatt 3.3 (2016-08)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen -
Kostenaufteilung bei Solaranlagen

VDI 2077 Blatt 4 (2017-02)

RLT-Anlagen

VDI 2077 Blatt 3.4 (Projekt)

Wärme- und Warmwasserversorgungsanlagen -
Kostenaufteilung bei Wärmepumpen

Ausblick zur Novellierung der Heizkostenverordnung

1. Festschreibung der Interoperabilität der Messgeräte
2. Festlegung einer einheitlichen Struktur bei der monatlichen Verbrauchserfassung und Darstellung
3. Schaffung von Transparenz bei Abrechnung und Datenaustausch durch die Fernauslesung
4. Verlängerung der Nachrüstpflicht für Heizkostenverteiler bis Ende 2030
5. Regelung zu Laufzeiten bei Gerätemietverträgen
6. Korrekturen der aktuellen Regelungen in der HeizkV



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