

Aktuelle juristische Themen 2023

Referent: Rechtsanwalt Martin Alter

Agenda

- Abrechnungsbesonderheiten 2022
- Preisbremsen für Erdgas, Wärme und Strom 2023
- Auswirkungen der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz
- Rechtsprechung zur Umlage Rauchwarnmelderkosten
- Rechtsprechungsübersicht

Berechnung der Entlastungen nach §§ 2 und 4 EWSG

Gas

1/12 des im
September
2022
prognosti-
zierten
Jahresver-
brauchs



Brutto-
arbeitspreis
des
Vertrages
am
01.12.2022



1/12 des
Brutto-
grund-
preises des
Vertrages

Wärme

im
September
2022
gültiger
Abschlag



1,2

Ausweis in der Erdgasrechnung (§ 2 Abs. 3)

- (3) Der nach Absatz 2 durch den Erdgaslieferanten ermittelte einmalige Entlastungsbetrag ist, sofern § 3 keine andere Regelung trifft, zugunsten des Letztverbrauchers spätestens mit der ersten Rechnung des Erdgaslieferanten ... zu verrechnen, deren Abrechnungszeitraum den Monat Dezember 2022 umfasst. **Der Entlastungsbetrag ist von dem Erdgaslieferanten auf dieser Rechnung ... als Kostenentlastung gesondert auszuweisen.**

Ausweis in der Wärmerechnung (§ 4 Abs. 2)

- (2) Mit der nächsten, den Monat Dezember 2022 erfassenden Abrechnung, hat das Wärmeversorgungsunternehmen die nach § 6 erfolgte Erstattung der Bundesrepublik Deutschland gesondert auszuweisen.

§ 5 Weitergabe der Entlastungen bei Mietverhältnissen

- (1) Der Vermieter hat die Entlastung, die er nach den §§ 2 oder 4 für Dezember 2022 erlangt oder erlangen könnte, im Rahmen der Heizkostenabrechnung nach der Verordnung über Heizkostenabrechnung ... oder nach vertraglicher Vereinbarung für die laufende Abrechnungsperiode an den Mieter weiterzugeben. **Die Höhe der Entlastung des Vermieters** ist in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode **gesondert auszuweisen**.

Entwurf Änderungsgesetz vom 05.04.2023 (BR-Drs. 167/23):

„Die Höhe der Entlastung des Vermieters und die Höhe **des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung** sind mit der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen oder spätestens mit der nächsten Abrechnung gesondert in Textform mitzuteilen.“

§ 5 Weitergabe der Entlastungen in WEG

- (3) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Entlastung, die sie nach den §§ 2 oder 4 erlangt, im Rahmen der Jahresabrechnung an die Wohnungseigentümer weiterzugeben. Die Höhe der Entlastung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen.

Entwurf Änderungsgesetz vom 05.04.2023:

„Die Höhe der Entlastung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und **die Höhe des auf den Wohnungseigentümer entfallenden Anteils an der Entlastung** sind in der Jahresabrechnung gesondert auszuweisen oder spätestens mit der nächsten Jahresabrechnung gesondert in Textform mitzuteilen.“

Beispielfall

Abrechnungszeitraum: 01.01.2022-31.12.2022

Brennstoff: Gas

Auszug Mieter 1: 30.09.2022

Auszug Mieter 2: 31.10.2022

Zwischenablesungen sind erfolgt.

Die „Soforthilfe Dezember“ wird in der Heizkostenabrechnung als Abzug ausgewiesen - somit kommen auch die Mieter, die während des Abrechnungszeitraums ausgezogen sind, in den „Genuss“ der um den Dezemberabschlag reduzierten Gasrechnung.

➔ keine Abweichung von den Abrechnungsgrundsätzen nach § 556 BGB und HeizkV

Änderung des Umsatzsteuergesetzes

§ 28 UStG (neu):

- (5) § 12 Absatz 2 ist vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der dort genannte Steuersatz auch für die Lieferung von Gas über das Erdgasnetz gilt.
- (6) § 12 Absatz 2 ist vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der dort genannte Steuersatz auch für die Lieferung von Wärme über ein Wärmenetz gilt.

§ 12 UStG:

- (2) Die Steuer ermäßigt sich auf **sieben Prozent** für die folgenden Umsätze...

Wie erfolgt die Abgrenzung der Steuersätze

Stichtagsmodell

- Grundsatz: Es gilt der Steuersatz bei Ende des Abrechnungszeitraums
- ab 01.10.2022 also 7 % auf den gesamten Abrechnungszeitraum

Zeitscheibenmodell

- Abtrennung nach den Geltungszeiträumen der Steuersätze
- Bis 30.09. Abrechnung mit 19 % und ab 01.10. mit 7 %

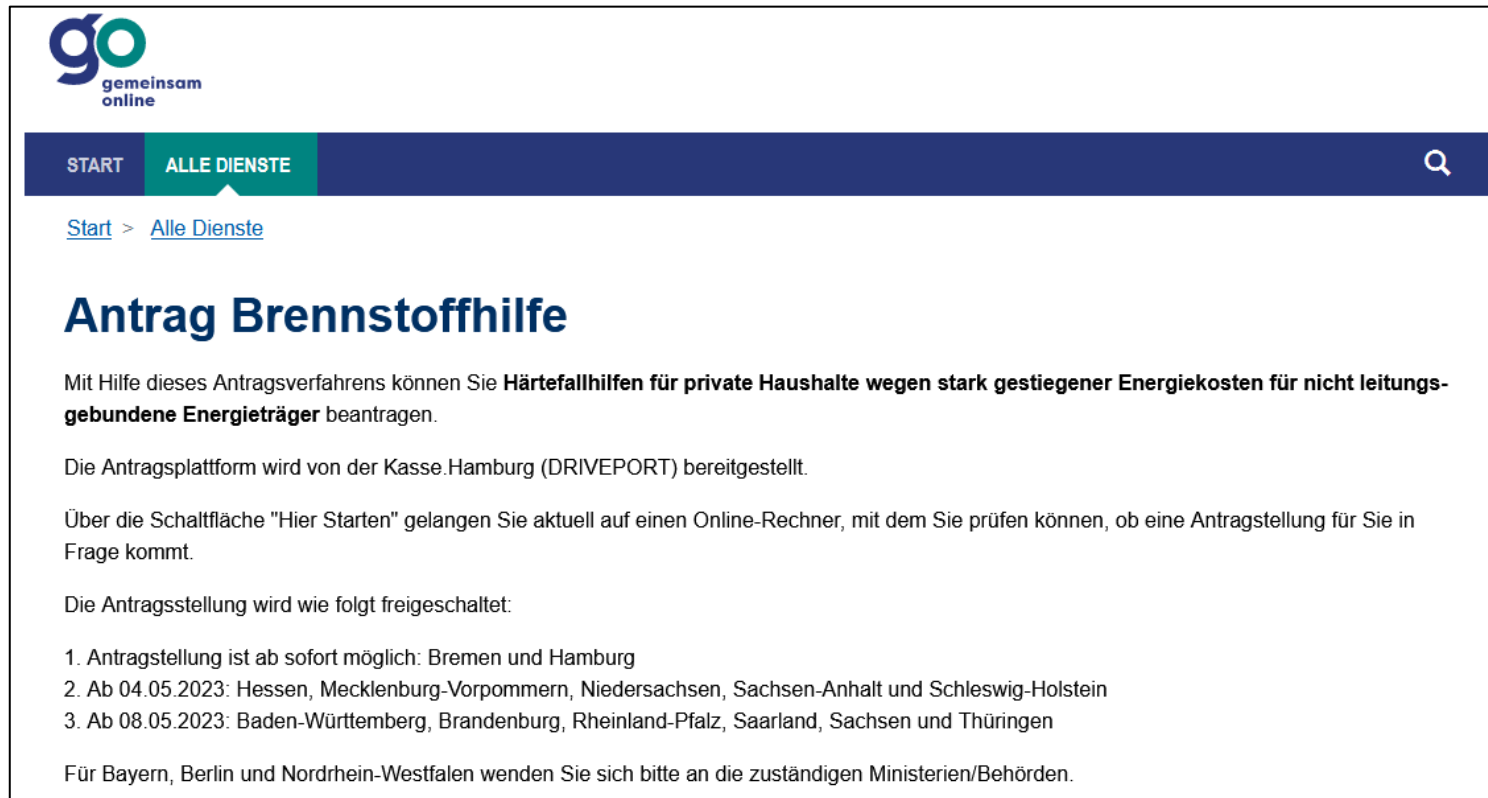
Hybridmodell

- Kombination aus beiden Modellen
- Abrechnung für 2022 und 2023 nach Stichtagsmodell und für 2024 nach Zeitscheibenmodell

Härtefallregelung Heizöl etc.

- Gültig für 01.01.2022 bis 31.12.2022
- Entlastet werden private Haushalte: Eigentümer und Mieter, deren Wohnung mit den genannten Energieträgern beheizt wird. Wird die Feuerstätte zentral durch einen Vermieter oder eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) betrieben, sind diese antragsberechtigt. Der Vermieter muss erklären, dass er die erhaltene Förderung an die Mieter weiterleitet.
➔ Wirtschaftlichkeitsgebot
- Antragstellung ab Mai 2023 bis 31.10.2023
- Gemeinsames Antragsportal der Länder ist freigeschaltet

Gemeinsames Antragsportal der Länder



The screenshot shows the 'go gemeinsam online' portal. The navigation bar includes 'START' and 'ALLE DIENSTE' (highlighted). Below the navigation bar, there is a breadcrumb trail: 'Start > Alle Dienste'. The main heading is 'Antrag Brennstoffhilfe'. The text explains that this application process allows users to request 'Härtefallhilfen für private Haushalte wegen stark gestiegener Energiekosten für nicht leitungsgebundene Energieträger'. It states that the platform is provided by Kasse Hamburg (DRIVEPORT) and that users can check eligibility via an online calculator. A list of states where the application is available is provided, followed by a note for other states to contact their respective authorities.

go
gemeinsam
online

START ALLE DIENSTE

[Start](#) > [Alle Dienste](#)

Antrag Brennstoffhilfe

Mit Hilfe dieses Antragsverfahrens können Sie **Härtefallhilfen für private Haushalte wegen stark gestiegener Energiekosten für nicht leitungsgebundene Energieträger** beantragen.

Die Antragsplattform wird von der Kasse Hamburg (DRIVEPORT) bereitgestellt.

Über die Schaltfläche "Hier Starten" gelangen Sie aktuell auf einen Online-Rechner, mit dem Sie prüfen können, ob eine Antragstellung für Sie in Frage kommt.

Die Antragsstellung wird wie folgt freigeschaltet:

1. Antragstellung ist ab sofort möglich: Bremen und Hamburg
2. Ab 04.05.2023: Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein
3. Ab 08.05.2023: Baden-Württemberg, Brandenburg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen und Thüringen

Für Bayern, Berlin und Nordrhein-Westfalen wenden Sie sich bitte an die zuständigen Ministerien/Behörden.

<https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/Entry?id=HEIZKOSTEN>

Härtefallregelung

Mit den Zuschüssen werden Mehrkosten im Jahr 2022 abgedeckt, die über eine Verdopplung des Preisniveaus aus dem Jahr 2021 hinausgehen. Entscheidend sind die Kosten gegenüber dem Durchschnittswert. Dafür wurden **Referenzpreise** ermittelt.

Heizöl: 71 Cent pro Liter; Flüssiggas: 57 Cent pro Liter; Holzpellets: 24 Cent pro Kilogramm; Holzhackschnitzel: 11 Cent pro Kilogramm; Holzbriketts: 28 Cent pro Kilogramm; Scheitholz 85 Euro je Raummeter; Kohle / Koks: 36 Cent pro Kilogramm - jeweils inklusive Umsatzsteuer.

Maßgeblich ist das Lieferdatum. In Ausnahmefällen können die Länder auf das Bestelldatum abstellen, wenn nachgewiesen wird, dass im Entlastungszeitraum 2022 bestellt wurde und bis spätestens Ende März 2023 geliefert wurde.

Härtefallregelung

Erstattet werden 80 Prozent der Mehrkosten. Der direkte Zuschuss wird auf maximal 2.000 Euro pro Haushalt begrenzt. Voraussetzung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 Euro pro Haushalt, höchstens allerdings 1.000 Euro bei Antragstellung durch einen Zentralantragsteller, also einen Vermieter für mehrere Haushalte.

Berechnungsbeispiel:

Ein Vermieter bezieht 6.000 Liter Heizöl. Im Jahr 2022 musste er dafür einen Preis von 1,60 Euro/Liter zahlen. Die Kosten haben sich gegenüber 2021 mehr als verdoppelt (Referenzpreis=0,71 Euro/Liter). Für den Vermieter ergibt sich eine Förderhöhe von $0,8 \times ((6.000 \times 1,60) - 2 \times (6.000 \times 0,71)) = 864$ Euro.

(Rechentool: <https://driveport.de/brennstoffhilfe-rechner/>)

- ➔ Abzug von den Brennstoffkosten in der HKA
- ➔ Anteil des Mieters/Sondereigentümers ausweisen

Agenda

- Abrechnungsbesonderheiten 2022
- Preisbremsen für Erdgas, Wärme und Strom 2023
- Auswirkungen der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz
- Rechtsprechung zur Umlage Rauchwarnmelderkosten
- Rechtsprechungsübersicht

Ermittlung des Entlastungsbetrages nach EWPBG und StromPBG

	Gaspreisbremse	Wärmepreisbremse	Strompreisbremse
Laufzeit	1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 (Verlängerung bis 30. April 2024 möglich)		
Entlastungskontingent	80 % des in 9/2022 prognostizierten Jahresverbrauchs (Basis 2021)	80 % des in 9/2022 prognostizierten Jahresverbrauchs (Basis 2021)	80 % des prognostizierten Jahresverbrauchs (Basis 2022)
Referenzpreis	12 ct/kWh (brutto)	9,5 ct/kWh (brutto)	40 ct/kWh (brutto)
Entlastungsbetrag	Monatlicher Entlastungsbetrag = (vertraglicher Preis - Referenzpreis) x Entlastungskontingent / 12		

§ 5 Entlastungserstreckung auf die Monate Januar und Februar 2023

- (1) Für Letztverbraucher nach § 3 Absatz 1 Satz 3, die in den Monaten Januar oder Februar 2023 mit leitungsgebundenem Erdgas beliefert wurden, ist von dem Erdgaslieferanten, der sie am 1. März 2023 mit leitungsgebundenem Erdgas beliefert, zusätzlich zu den Entlastungen nach § 3 für den Monat Januar oder Februar 2023 jeweils der für den Monat März 2023 nach § 8 ermittelte Entlastungsbetrag zu berücksichtigen. Eine nachträgliche Korrektur von Rechnungen, die der Erdgaslieferant dem Letztverbraucher für den Monat Januar oder Februar 2023 gestellt hat, hat nicht zu erfolgen.

§ 20 Jahresendabrechnung (Energielieferant)

- (1) Der Lieferant ist verpflichtet, in seinen Rechnungen für Lieferungen an Letztverbraucher oder Kunden unbeschadet sonstiger Vorgaben entnahmestellenbezogen folgende Angaben gesondert auszuweisen:
1. die Höhe der dem Letztverbraucher oder Kunden im Abrechnungszeitraum gewährten Entlastungsbeträge,
 2. das im Abrechnungszeitraum insgesamt gewährte Entlastungskontingent,
 3. die Summe der Zahlungen des Letztverbrauchers,
 4. Brutto-Verbrauchskosten,
 5. die Differenz zwischen Nr. 3 sowie der Differenz Nr. 4 und Nr. 1

Pflichten bei Vermietung in der Heizkostenabrechnung (§ 26)

EWPBG

- (1) Der Vermieter hat die Entlastung, die er ... ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Heizkostenabrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. **Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.**

StromPBG

- (1) Der Vermieter hat die Entlastung, die er ... ab dem 1. März 2023 erlangt, in der Abrechnung für die laufende Abrechnungsperiode zu berücksichtigen. Die Höhe der Entlastung nach Satz 1 und die **Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteiles an der Entlastung sind mit der Abrechnung für die jeweilige Abrechnungsperiode gesondert auszuweisen.**

Agenda

- Abrechnungsbesonderheiten 2022
- Preisbremsen für Erdgas, Wärme und Strom 2023
- Auswirkungen der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz
- Rechtsprechung zur Umlage Rauchwarnmelderkosten
- Rechtsprechungsübersicht

Wesentliche Änderungen im GEG

§ 60a Betriebsprüfung von Wärmepumpen

§ 60b Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

§ 60c Hydraulischer Abgleich und weitere Maßnahmen zur Heizungsoptimierung,
erweiterte Prüfungs- und Optimierungspflichten

Anwendungsbereich: alle neu eingebauten Zentralheizungsanlagen

Verstoß ist gem. § 108 GEG mit Bußgeld bis zu 5000,00 € sanktioniert

Wesentliche Änderungen im GEG

- § 71 Anforderungen an Heizungsanlagen
- § 71a **Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation**
- § 71b Anforderungen bei Anschluss an ein Wärmenetz und Pflichten für Wärmenetzbetreiber
- § 71c Anforderungen an die Nutzung einer Wärmepumpe
- § 71d Anforderungen an die Nutzung einer Stromdirektheizung
- § 71e Anforderungen an eine solarthermische Anlage
- § 71f Anforderungen an Biomasse und Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate
- § 71g Anforderungen an eine Heizungsanlage bei Nutzung von fester Biomasse
- § 71h Anforderungen an eine Wärmepumpen-Hybridheizung

Wesentliche Änderungen im GEG

- § 71i Übergangsfristen bei Heizungshavarien
- § 71j Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes
- § 71k Übergangsfristen bei einer Heizungsanlage, die sowohl Erdgas als auch Wasserstoff verbrennen kann
- § 71l **Übergangsfrist bei einer Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage**
- § 71m Übergangsfrist bei einer Hallenheizung
- § 71n Verfahren für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer
- § 71o **Regelungen zum Schutz von Mietern**
- § 71p Verordnungsermächtigung zu dem Einsatz von Kältemitteln in elektrischen Wärmepumpen und Wärmepumpen-Hybridheizungen
- § 72 Betriebsverbot für Heizkessel
- § 73 Ausnahme

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

- (1) Eine nach Ablauf des 31. Dezember 2024 eingebaute Heizungsanlage ist vor Inbetriebnahme **mit einer Messausstattung zur Erfassung des Energieverbrauchs und der erzeugten Wärmemenge sowie mit einer Energieverbrauchs- und Effizienzanzeige auszurüsten**. Die Messwerte müssen entweder über ihre Benutzerschnittstelle, ein übergeordnetes Energiemanagementsystem, ein externes Gerät oder eine externe Applikation angezeigt werden und dabei die Datensicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten. Die Effizienzanzeige muss zugänglich sein und über einen angemessenen Schutz vor Zugriffen Dritter verfügen. Bei einer elektrischen Wärmepumpe ist auch die benötigte Strommenge zum Betrieb von Elektro-Heizstäben und Wärmequellenpumpen zu erfassen. ...

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

- 71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation
- (2) **Die Energieverbräuche und Wärmemengen der nach Ablauf des 31. Dezember 2024 eingebauten Heizungsanlage sind messtechnisch zu erfassen. Die Messwerte sind mit monatlicher Auflösung für drei Jahre in einem maschinenlesbaren Format vorzuhalten.** Messwerte mit einer höheren Auflösung dürfen vom für den Betrieb der Heizungsanlage Verantwortlichen nur mit Einwilligung der betroffenen Personen vorgehalten werden. Bei einer Wärmepumpen-Hybridheizung muss zusätzlich der Anteil der einzelnen Wärmeerzeuger an der Wärmebereitstellung dargestellt werden. Bei einer solarthermischen Anlage sind die solaren Erträge und der Vergleich mit den Erträgen vergangener Zeiträume anzuzeigen. ...

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

(3) Zur Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 kann die Übermittlung der erhobenen Daten über ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034) in der jeweils geltenden Fassung erfolgen. Soweit beim Bezug von Energie für die Heizungsanlagen ein Messstellenbetrieb nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes vorliegt, sind die Vorschriften des Messstellenbetriebsgesetzes anzuwenden.

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

71a Messausstattung von Heizungsanlagen, Informationspflichten, Gebäudeautomation

(3) Zur Erfüllung der Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 kann die Übermittlung der erhobenen Daten über ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 Nummer 19 des Messstellenbetriebsgesetzes vom 29. August 2016 (BGBl. I S. 2034) in der jeweils geltenden Fassung erfolgen. Soweit beim Bezug von Energie für die Heizungsanlagen ein Messstellenbetrieb nach § 3 des Messstellenbetriebsgesetzes vorliegt, sind die Vorschriften des Messstellenbetriebsgesetzes anzuwenden.

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

§ 71o Regelungen zum Schutz von Mietern

- (1) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, die **vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauen Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten** zur Erzeugung von Raumwärme oder von Raumwärme und Warmwasser betrieben wird, **trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises, geteilt durch den Wert 2,5, anfielen. ...**

Auswirkungen der Änderungen im GEG auf Messdienste

§ 72 Absatz 4 und 5 wird durch folgenden Absatz 4 ersetzt:

(4) „Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.“.

In § 88 wird folgender Absatz 5 angefügt:

(5) „Zur Ausstellung eines Energieausweises ist abweichend von Absatz 1 auch eine Person berechtigt, die eine BAFA Qualifikationsprüfung [Energieberatung] erfolgreich abgeschlossen hat.“

Änderung der Heizkostenverordnung

Artikel 2 Änderung der Heizkostenverordnung

In der Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist, werden in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a **die Wörter „Wärmepumpen- oder“ gestrichen.**

Artikel 4 Inkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am 1. Januar 2024 in Kraft.
- (2) Abweichend von Absatz 1 treten Artikel 1 Nummer 22 sowie Artikel 2 am 1. Oktober 2024 in Kraft.

Agenda

- Abrechnungsbesonderheiten 2022
- Preisbremsen für Erdgas, Wärme und Strom 2023
- Auswirkungen der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz
- Rechtsprechung zur Umlage Rauchwarnmelderkosten
- Rechtsprechungsübersicht

Rauchwarnmeldermiete keine Betriebskosten

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern, da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind, um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

BGH, Urteil vom 11. Mai 2022 - VIII ZR 379/20

Kosten der Rauchwarnmelderwartung

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21

Kündigung des Mietvertrages bei Zutrittsverweigerung

Verweigert ein Mieter - auch während der Corona-Pandemie - dem von dem Vermieter beauftragten Monteur trotz Terminvorgaben und Terminangeboten mehrmals grundlos den Zutritt zu der Wohnung, obwohl dort der Heizkostenverteiler ausgetauscht und der Rauchwarnmelder eingebaut werden soll, kann dies ein berechtigter Grund zur Kündigung des Mietvertrages durch die Vermieter darstellen (§ 542, § 543, § 546 Abs. 1, § 569 und § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB).

AG Brandenburg, Urteil vom 05. November 2021 - 31 C 32/21

Kündigung des Mietvertrages bei Zutrittsverweigerung

1. Verhindert ein Mieter vorsätzlich die Überprüfung eines Rauchwarnmelders, gefährdet er Leib und Leben der anderen Mieter.
2. Eine fristlose Kündigung aufgrund einer schweren Pflichtverletzung ist in diesem Fall begründet. Dieser müssen jedoch eine Abmahnung und zumindest eine einmalige Aufforderung des Mieters vorangehen.

LG Hannover, Beschluss vom 10.04.2021 - 17 T 15/21

Agenda

- Abrechnungsbesonderheiten 2022
- Preisbremsen für Erdgas, Wärme und Strom 2023
- Auswirkungen der Änderungen im Gebäudeenergiegesetz
- Rechtsprechung zur Umlage Rauchwarnmelderkosten
- Rechtsprechungsübersicht

Ermittlung der Kosten für den Heizungs-Betriebsstrom

1. Die Betriebsstromkosten für eine Heizungsanlage können ermittelt werden durch einen Zwischenzähler, durch vom Brennstoffpreis abhängige prozentuale Berechnungen (zwischen 4 % und 10 %) oder nach den Anschlusswerten der jeweiligen Geräte (Anschlusswert x Laufdauer für 24 Stunden x Heizungstage x Strompreis). Nicht zulässig ist dagegen der Ansatz eines Pauschalwertes für die Kosten des Betriebsstroms der Heizung, denn dies entspricht nicht den Vorgaben der Heizkostenverordnung.
2. Werden die Betriebsstromkosten von dem Vermieter durch Schätzung ermittelt und ist ein Zwischenzähler zur Erfassung des Betriebsstroms für die Heizungsanlage nicht vorhanden, dann muss der Vermieter die Grundlagen seiner Schätzung konkret darlegen.

LG Münster, Urteil vom 29. Juni 2022 - 1 S 121/20

Differenzabrechnung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung

Ist bei einer Wohnungseigentumsanlage mit verschiedenen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung der anteilige Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppe(n) entgegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV aF nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler vorerfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Ermittlung des Verbrauchs im Wege einer rechnerisch zutreffenden Differenzbe-rechnung unter Berücksichtigung der ermittelten Verbrauchsdaten erfolgt.

BGH, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 214/21

aber: Strafabzug nach § 12 Abs. 1 HeizkV für Mieter

Falscher Umlageschlüssel bei WEG-Jahresabrechnung

1. Verfügt die Wohnanlage nicht über Messeinrichtungen zur Bestimmung des anteiligen Verbrauchs an Wärme und Warmwasser, dürfen diese Kosten gem. § 9 a II iVm §§ 7 I 5, 8 I HeizkV nicht **nach Miteigentumsanteilen** umgelegt werden. Geschieht dies dennoch, ist der nach § 28 II WEG gefasste **Beschluss insgesamt für unwirksam** zu erklären.
2. Nach der ab 1.12.2020 geltenden Rechtslage können Fehler in der vom Verwalter vorgelegten Jahresabrechnung eine Anfechtung des Beschlusses gem. § 28 II WEG über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung von Vorschüssen grundsätzlich nur dann begründen, wenn sie sich auf die Höhe der Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer, also der von ihnen zu leistenden Nachschüsse oder den Umfang der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, auswirken.

LG München I Endurt. v. 13.7.2022 - 1 S 2338/22 WEG

Detailierung und Bezeichnung in der Betriebskostenabrechnung

1. Die Abrechnung einer Position „Hausmeister/Garten/Treppe“ ist formell unwirksam, da es sich auch hier um eine unzulässige Mischposition handelt (Anschluss BGH WuM 2021, 672). **Vielmehr hat sich die Abrechnung grundsätzlich an den Ziffern der Betriebskostenverordnung zu orientieren** (vgl. BGH WuM 2017, 205).
2. Dabei ist die Ausweisung einer Sammelposition auch dann formell nicht ordnungsgemäß, wenn unter ihr letztlich nur eine einzige Kostenart materiell abgerechnet worden sein sollte. Denn für die Beurteilung der formellen Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung kommt es gerade nicht darauf an, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelpositionen sich hinter der Sammelposition tatsächlich verbergen.

AG Hamburg, Urteil vom 21.12.2022 - 49 C 149/22

Anspruch auf Berichtigung der Betriebskostenabrechnung

1. In einem Wohnraummietverhältnis kann der Vermieter aufgrund einer vertraglichen Nebenpflicht im Verhältnis zum Mieter verpflichtet sein, eine inhaltlich fehlerhafte Betriebskostenabrechnung zu korrigieren, auch wenn die Abrechnung nur solche inhaltlichen Mängel aufweist, die der Mieter selbst beheben kann, nämlich wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Korrektur durch den Vermieter hat.
2. Ein solches berechtigtes Interesse kann darin liegen, dass der Mieter die Nebenkostenabrechnung im Rahmen des Bezugs von Sozialleistungen als Nachweis gegenüber dem Sozialleistungsträger benötigt.

LG Krefeld Urteil vom 4. 1.2023 - 2 S 11/22

BGH zum Wirtschaftlichkeitsgebot

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21

BGH zum Wirtschaftlichkeitsgebot

Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

BGH, Urteil vom 25. Januar 2023 - VIII ZR 230/21

Probleme fehlender Eintragung im Installateurverzeichnis

§ 12 AVBWasserV

- (2) Die Anlage darf nur unter Beachtung der Vorschriften dieser Verordnung und anderer gesetzlicher oder behördlicher Bestimmungen sowie nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, erweitert, geändert und unterhalten werden. **Die Errichtung der Anlage und wesentliche Veränderungen dürfen nur durch das Wasserversorgungsunternehmen oder ein in ein Installateurverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragenes Installationsunternehmen erfolgen.** Das Wasserversorgungsunternehmen ist berechtigt, die Ausführung der Arbeiten zu überwachen.

Problem fehlender Eintragung in der Handwerksrolle

§ 1 Abs. 2 Handwerksordnung

- (2) Ein Gewerbebetrieb ist ein Betrieb eines zulassungspflichtigen Handwerks, wenn er handwerksmäßig betrieben wird und ein Gewerbe vollständig umfaßt, das in der Anlage A aufgeführt ist, oder Tätigkeiten ausgeübt werden, die für dieses Gewerbe wesentlich sind (wesentliche Tätigkeiten). **Keine wesentlichen Tätigkeiten** sind insbesondere solche, die
1. in einem Zeitraum von bis zu drei Monaten erlernt werden können,
 2. zwar eine längere Anlernzeit verlangen, aber für das Gesamtbild des betreffenden zulassungspflichtigen Handwerks nebensächlich sind und deswegen nicht die Fertigkeiten und Kenntnisse erfordern, auf die die Ausbildung in diesem Handwerk hauptsächlich ausgerichtet ist, oder
 3. nicht aus einem zulassungspflichtigen Handwerk entstanden sind.

Kündigung wegen Verweigerung der Herausgabe von Funkdaten

1. Es liegt ein Sachmangel der Mietsache vor, wenn der Vermieter dem Mieter nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Funk-Heizkostenverteiler gewährt, indem er die Entschlüsselungscodes dem Mieter vorenthält. Die Vermietung von Funk-Heizkostenverteilern zum Gebrauch beinhaltet ohne Weiteres die Vereinbarung, dass die vermieteten Verteiler auch per Funk durch den Mieter ohne Mitwirkung des Vermieters ausgelesen werden können. Wird ein Produkt mit einer bestimmten Funktionalität beschrieben, so darf der Nutzer grundsätzlich davon ausgehen, dass er diese Funktionalität ohne zusätzlichen Aufwand nutzen kann.
2. Der Sachmangel berechtigt zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund.

AG Frankfurt a.M., Urteil vom 20.04.2023 - 30 C 796/22 (87)

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



RA Martin Alter
RA René Illgen
RAin Eva-Maria Meichsner*
RA Dietmar Strunz (bis 09/2020)

RA Sebastian Tempel
RAin Noreen Walther*
RAin Michelle Freitag*
(*angestellt)

Zschopauer Straße 216, 09126 Chemnitz | Tel. 0371 5353800
Amtsgericht Chemnitz | PR 190
✉ kanzlei@strunz-alter.de | 🌐 www.strunz-alter.de