

12 . D E U M E S S - F a c h k o n g r e s s

„A k t u e l l e j u r i s t i s c h e T h e m e n “

DEUMESS e.V.

Andreas Griebel

Partner und Praxisgruppenleiter PG Facility Management & Miete
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet - und WEG-Recht

Agenda

1. Aktuelle Gesetzesvorhaben

2. Herausforderungen für Messdienste in 2026

3. Aktuelle Rechtsprechung

4. Q&A



Aktuelle Gesetzesvorhaben

Änderungen im Mietrecht

Die derzeitige **Koalition aus CDU/CSU und SPD** sieht im Mietrecht vor allem eine **Verschärfung des Mieterschutzes** vor. Im Mittelpunkt stehen nach den verfügbaren Quellen insbesondere:

- Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029
- stärkere Regulierung möblierter Wohnungen
- Beschränkung von Kurzzeitmietverträgen
- Deckelung von Indexmieten
- Ausweitung der Schonfristzahlung auch auf ordentliche Kündigungen wegen Mietrückständen
- Überarbeitung der **Regeln zu Nebenkostenabrechnungen**
- schärfere Kontrolle bzw. Überprüfung von Mietwucher / Mietpreisüberhöhung

daneben wohnungspolitisch flankierend: erweiterte Vorkaufsrechte der Kommunen und ein „Wohnungsbau-Turbo“

Änderungen im Mietrecht

Mietrecht im Wandel – was Wärmemessdienste jetzt beachten müssen

Preisblätter und Leistungsbeschreibungen überprüfen

verständliche Trennung von Geräte-, Ablese-, Funk-,
Wartungs- und Abrechnungskosten

Kundenunterlagen mieterfester gestalten

Abrechnungsanlagen, Erläuterungsblätter, Belegpakete

Wirtschaftlichkeitsargumentation vorbereiten

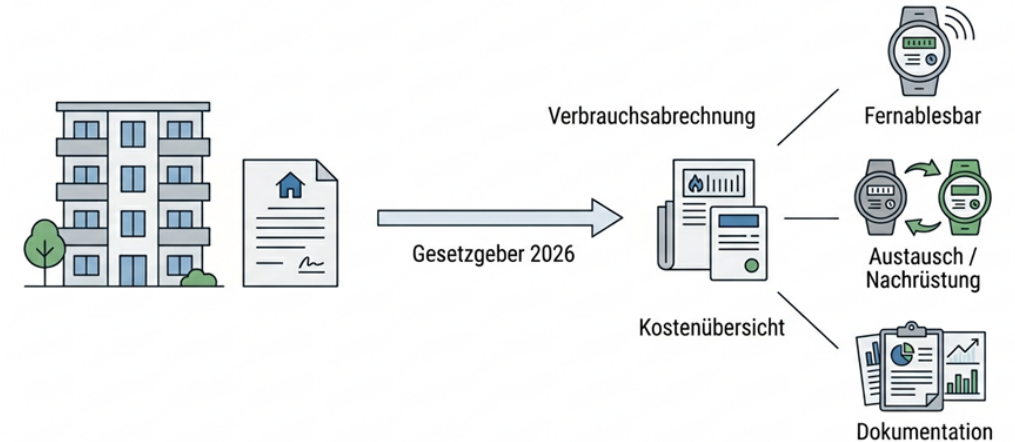
Marktvergleich, technische Begründung, Nutzenargumentation

Vertragsmodelle auf Umlage - und Transparenzrisiken prüfen

insbesondere bei Paketpreisen und Zusatzleistungen

Vertriebs - und Bestandsverträge harmonisieren

damit Vermieter bei Mieter-Einwendungen belastbar argumentieren können



Änderungen am GEG (aka Heizungsgesetz)

Nach den verfügbaren Quellen werden für eine Reform ab 2026 insbesondere folgende Punkte diskutiert:

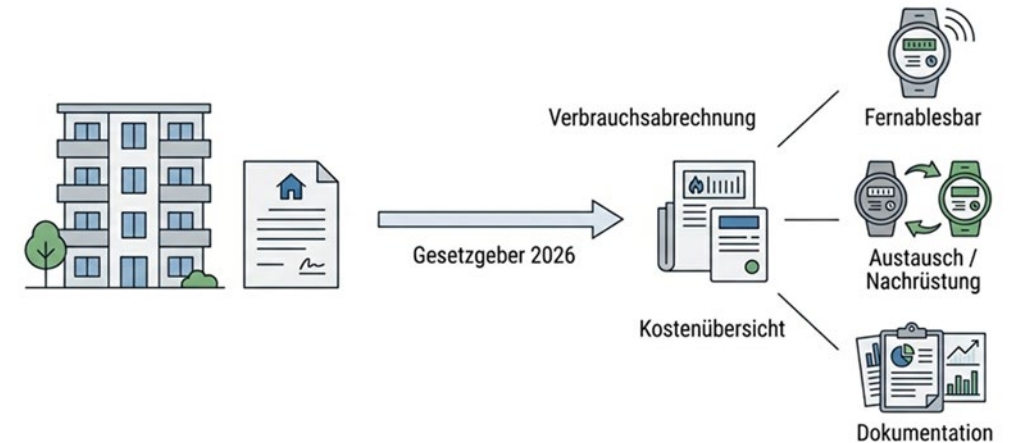
- das bisherige „**Heizungsgesetz**“ bzw. die §§ 71, 72 GEG sollen in ihrer jetzigen Form **entfallen** ,
- die starre Pflicht zum Einbau von Heizungen mit **65 % erneuerbarer Energie** soll **entfallen** ,
- die Kopplung an die **kommunale Wärmeplanung** soll in der bisherigen Form **entfallen** ,
- stattdessen wird ein stärker **technologieoffener Ansatz** beschrieben,
- außerdem wird eine „**Bio -Treppe**“ angedacht: Bei Gas- oder Ölheizungen soll schrittweise ein steigender Anteil **CO₂ -neutraler Brennstoffe** verlangt werden.

Änderungen am GEG (aka Heizungsgesetz)

Mietrecht im Wandel – was Wärmemessdienste jetzt beachten müssen

Wenn Kunden Messdienste nicht mehr nur zur Abrechnung, sondern auch zur **Unterstützung bei Nachweis - und Optimierungspflichten** einsetzen, müssen Verträge sauber trennen:

- **Messung, Ablesung,**
- **Abrechnung, Monitoring**
- **Plausibilisierung**



Andernfalls entsteht das Risiko, dass aus einer technisch unterstützenden Rolle nachträglich eine **Erwartung rechtlicher Gesamtverantwortung** konstruiert wird.

Je stärker Gebäudeeigentümer von Messdaten für gesetzliche Nachweise und Optimierungsentscheidungen abhängig sind, desto eher drohen bei Datenfehlern oder Ausfällen: **vertragliche Schadensersatzansprüche**, **Regressforderungen** wegen Verzögerungen oder Mehrkosten, Streit über **Mitwirkungs - und Warnpflichten**.

Diese Risiken steigen besonders dort, wo der Messdienstleister gegenüber Kunden den Eindruck erweckt, eine **GEG-konforme Gesamtlösung** zu liefern, ohne die Verantwortungsgrenzen ausdrücklich zu definieren.

Herausforderungen für Messdienste in 2026

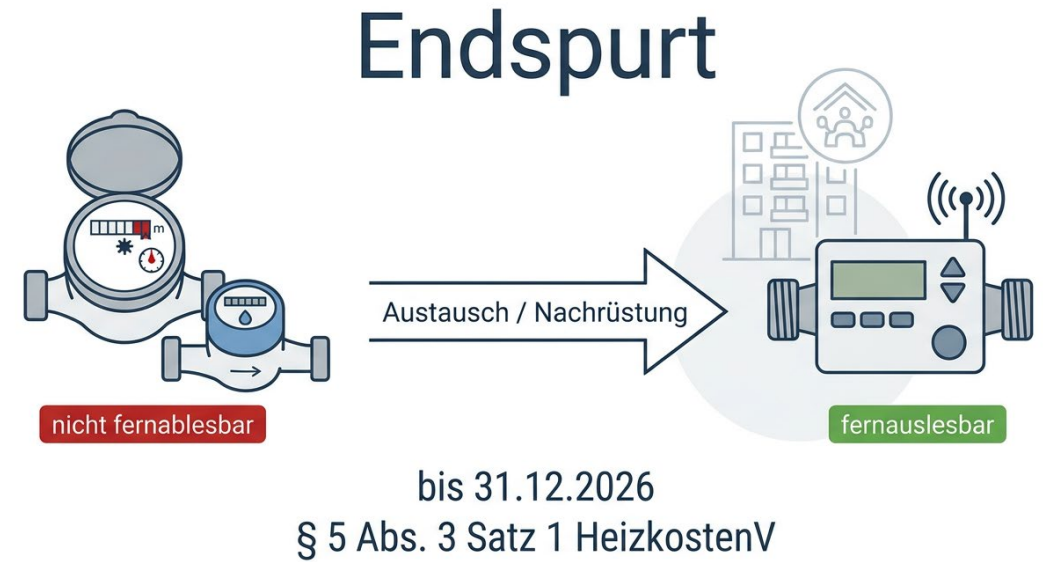
Herausforderungen für Messdienste in 2026

Primäradressat des § 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenV ist nicht der Messdienst, sondern der Gebäudeeigentümer.

Die Norm verpflichtet ihn, nicht fernablesbare Ausstattungen (von vor 12/2021) bis 31.12.2026 durch Nachrüstung oder Austausch auf den Stand von § 5 Abs. 2 und Abs. 5 HeizkostenV zu bringen.

Ab 01.01.2027 trifft deshalb den Gebäudeeigentümer bei Nichterfüllung zunächst das gesetzliche Risiko, insbesondere das 3 %-Kürzungsrecht des Nutzers nach § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV.

Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Abs. 2 oder Abs. 3 keine fernablesbare Ausstattung installiert hat, hat der Nutzer bei der Abrechnung ab 2027 ein Kürzungsrecht von 3 % seines Kostenanteils (zusätzlich möglich: **weitere** 3 %, wenn die Informationen nach § 6a HeizkostenV nicht oder nicht vollständig mitgeteilt werden).



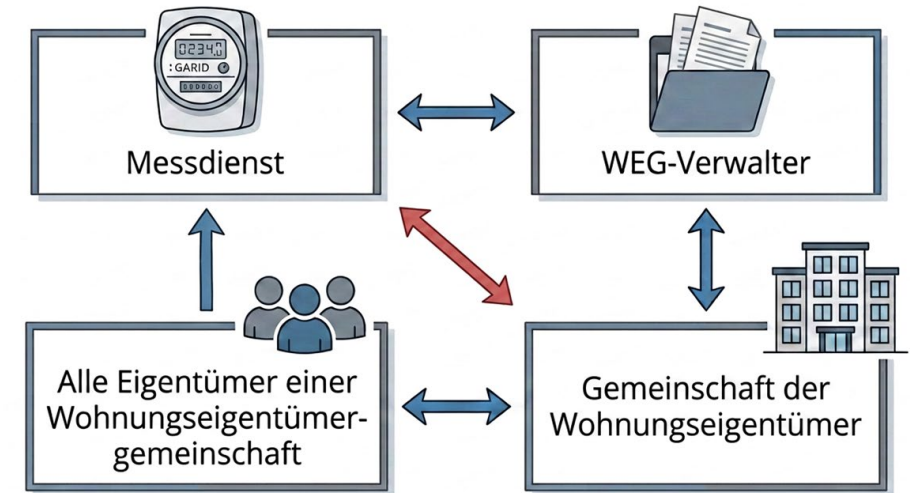
Herausforderungen für Messdienste in 2026

Erinnerung

Daher ist die praktische Haftungsfrage fast immer eine Frage des Innenverhältnisses:

- Eigentümer ↔ Messdienst
- WEG / Verwalter ↔ Messdienst

Wenn der Messdienst **vertraglich** die Umrüstung, Nachrüstung, Geräteauswahl, Installation, Migration, Ablesbarkeit, Interoperabilität oder Abrechnungsvorbereitung schuldet und dies nicht oder fehlerhaft erledigt, haftet er grundsätzlich für den daraus entstehenden Schaden des Auftraggebers nach Maßgabe des jeweiligen Vertrags.

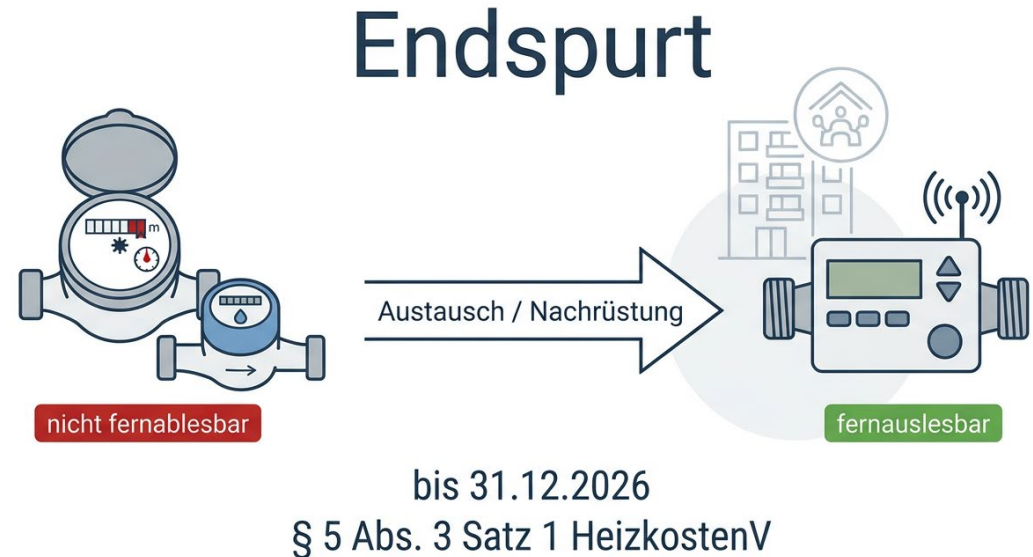


Außerhalb **ausdrücklich übernommener Vertragspflichten** kann eine Haftung auch dann näherliegen, wenn der Messdienst in besonderem Maße fachliches Vertrauen in Anspruch genommen hat, etwa durch verbindliche technische Umrüstungszusagen im Vorfeld oder projektbegleitende Spezialberatung (Haftung aus Sachwalterhaftung bzw. wegen besonderer Inanspruchnahme persönlichen Vertrauens).

Herausforderungen für Messdienste in 2026

Typische haftungsrelevante Pflichtverletzungen sind:

- Umrüstung nicht rechtzeitig abgeschlossen
- falsche Geräte verbaut, die die Anforderungen des § 5 Abs. 2 oder 5 nicht erfüllen
- Installation ist technisch mangelhaft, sodass die einwandfreie Funktion nicht gewährleistet ist
- der Messdienst beruft sich zu Unrecht auf eine angebliche Härtefall - / Unmöglichkeitsslage
- fehlerhafte Projektplanung, etwa unzutreffende Bestandsaufnahme oder falsche Priorisierung.



Herausforderungen für Messdienste in 2026

Schadensposition	Einschätzung
3 %-Kürzungen der Nutzer nach <u>§ 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV</u>	naheliegender Primärschaden
zusätzliche 3 %-Kürzungen wegen fehlender § 6a-Informationen, wenn diese auf der fehlenden Fernablesbarkeit beruht	ebenfalls naheliegend
Mehrkosten einer Notumrüstung / Expressumrüstung	regelmäßig ersatzfähig, wenn kausal
Kosten einer Ersatzabrechnung , Neuabrechnung oder Korrekturabrechnung	sehr naheliegend
Kosten interner oder externer Beschwerde - und Streitbearbeitung	regelmäßig ersatzfähig, wenn kausal
Kosten wegen Wechsel des Messdienstes	denkbar bei schwerer Pflichtverletzung

Herausforderungen für Messdienste in 2026

ToDo`s:

Sofortige Bestands - und Priorisierungsanalyse

Kategorie A: Geräte, deren Umrüstung bis 31.12.2026 sicher möglich ist.

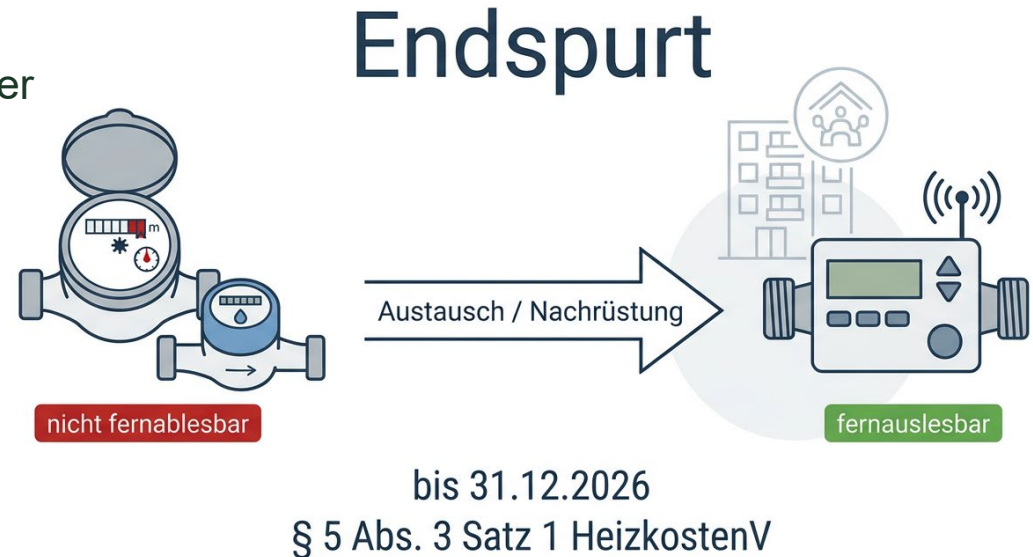
Kategorie B: Geräte, die wegen Lieferengpässen, Zutritts - problemen oder technischer Komplexität gefährdet sind.

Kategorie C: Sonderfälle mit technischer Unmöglichkeit/ unbilliger Härte gemäß § 5 Abs. 3 S. 2 HeizkostenV.

Unverzügliche Kundenkommunikation (Warnpflicht)

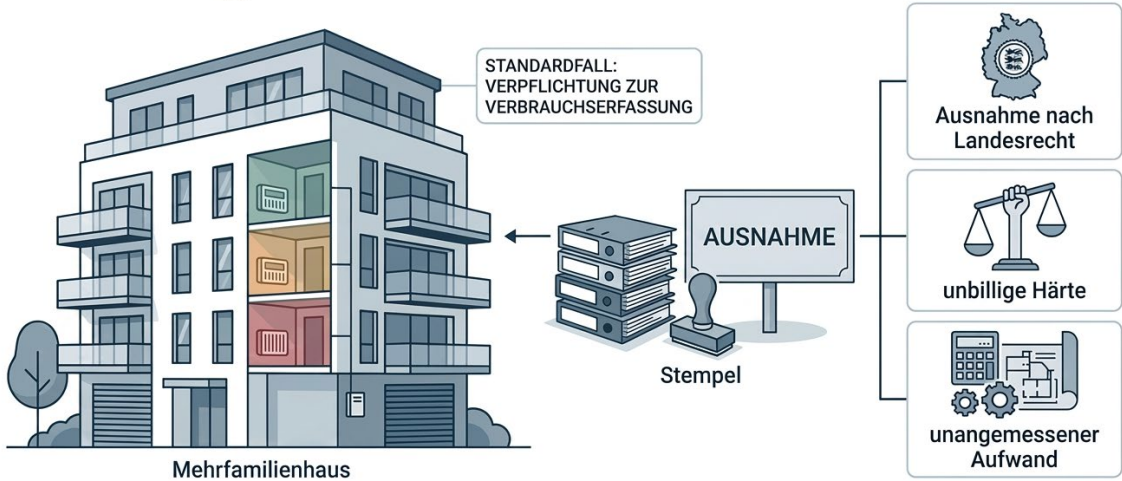
Aktive Einbindung und Mitwirkungsaufforderung

Lückenlose Prozessdokumentation



Herausforderungen für Messdienste in 2026

§ 11 Abs. 1 Nr. 5 HeizkostenV



Anlage zu Brief vom 15.09.2025 an das Stadtbauamt, Marktredwitz

[Redacted]

Antrag auf Befreiung von der Einhaltung der Heizkostenverordnung

nur bezüglich fernauslesbarer Heizkostenverteiler in [Redacted] vom 15.09.2025

Antrag auf Befreiung wird genehmigt.

Im Anwesen [Redacted] darf auf fernauslesbare Heizkostenverteiler verzichtet werden.

Marktredwitz, 16.10.25

Ort, Datum

Stadt Marktredwitz
Bauverwaltung

[Signature]

Unterschrift

Stadtbauamt Marktredwitz

Verteiler
Orig. Tresor - Akte
Ø Beabtg. Delta
Ø 3x extra
Ø

Herausforderungen für Messdienste in 2026

Fälligkeit der Leistung?

- (1) Leistungszeit (§ 271 BGB): Ab wann der Auftraggeber die Leistung verlangen kann und der Messdienst sie erbringen muss. → Hier: „sofort“, konkretisiert durch die erkennbare Zweckbindung (rechtzeitige Heizkostenabrechnung).
- (2) Verzug (§ 286 BGB) tritt ein, wenn Leistungszeit gekommen (Fälligkeit), der Auftraggeber mahnt oder eine kalendermäßig bestimmte Frist verstreicht, und der Messdienst schuldhaft nicht leistet.

Gerichte stellen klar: § 271 BGB begründet nur Fälligkeit („sofort“), Verzug erfordert zusätzlich in der Regel eine Mahnung, sofern es sich nicht um ein Fixgeschäft handelt

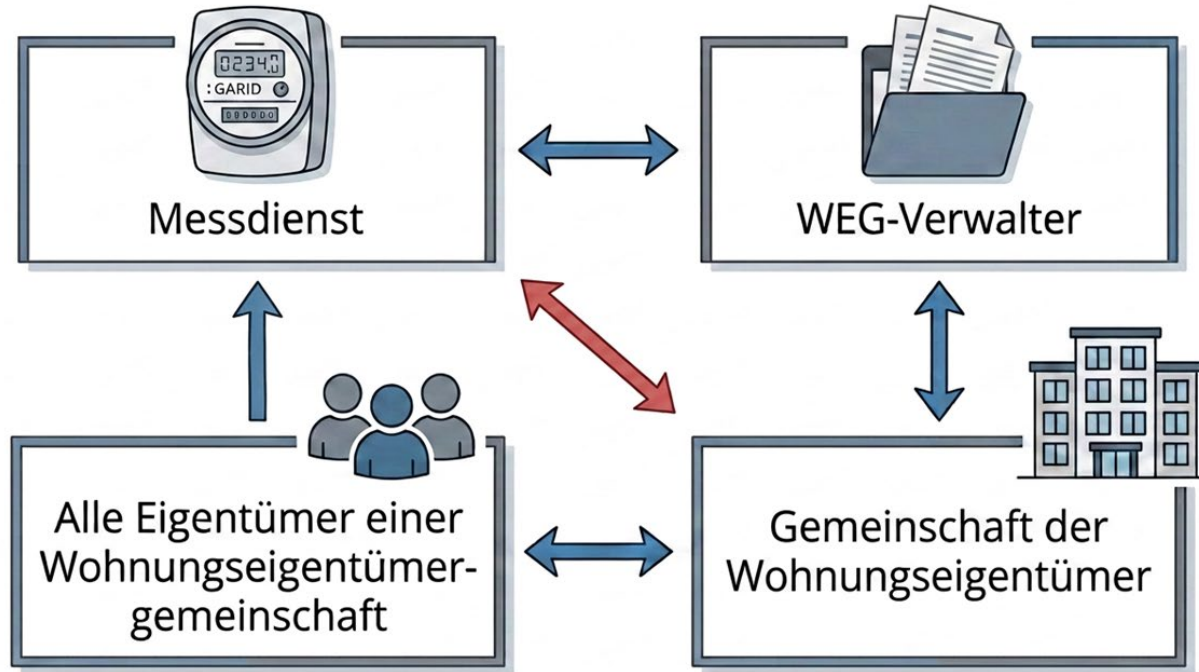
§ 271 BGB – Fälligkeit ohne Vereinbarung
Keine Leistungszeit vereinbart: Leistung grundsätzlich sofort fällig.



Aktuelle Rechtsprechung

Aktuelle Rechtsprechung,

OLG München 19 U 2746/24e



Herausforderungen für Messdienste in 2026

Der **Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter** (VSD) und die **Drittschadensliquidation** (DSL) lösen beide das Problem, dass Schaden und Anspruch nicht bei derselben Person liegen. Der zentrale Unterschied ist aber:

- Beim VSD bekommt der Dritte einen eigenen vertraglichen Anspruch.
- Bei der DSL bleibt der Anspruch beim Vertragspartner, nur der fremde Schaden wird von ihm liquidiert.



Verträge der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** mit Dritten sind regelmäßig als Verträge mit Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer einzuordnen.

Deshalb hat bei einem Schaden des einzelnen Eigentümers nicht die Gemeinschaft über DSL zu liquidieren, sondern der betroffene Wohnungseigentümer hat den eigenen Anspruch aus VSD.

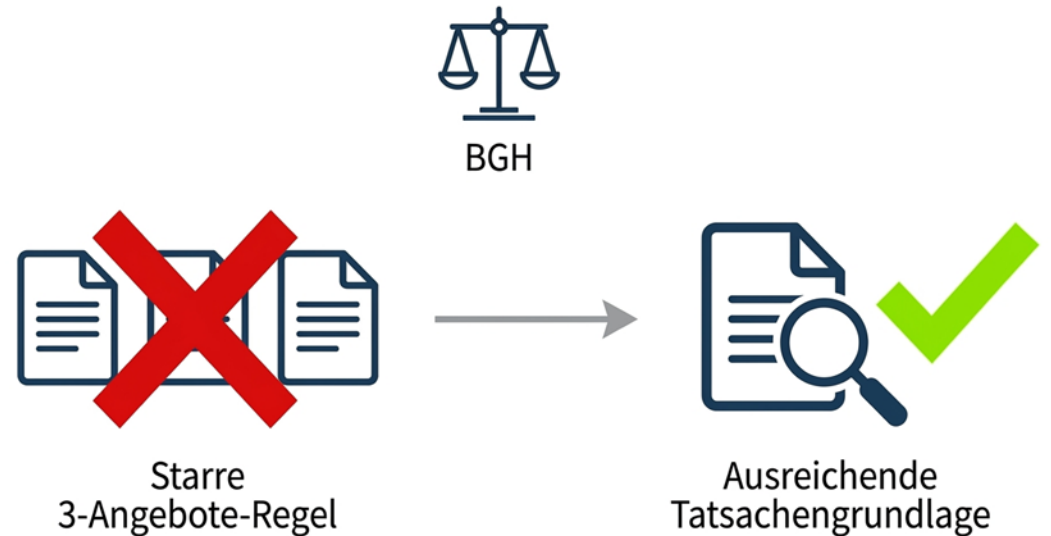
Aktuelle Rechtsprechung, BGH ,V ZR 7/25

Der BGH hebt ausdrücklich hervor, dass auch **ein einziges Angebot** genügen kann, etwa wenn

- ein Unternehmen der Gemeinschaft „bekannt und bewährt“ ist,
- die Maßnahme einfach bzw. standardisiert ist,
- ein Architekt oder Sachverständiger die Maßnahme vorbereitet oder bewertet hat,
- oder wegen Dringlichkeit bzw. mangelnder Marktverfügbarkeit weitere Angebote nicht sinnvoll erscheinen.

„Verpflichtende Einholung mehrerer Angebote durch Vermietende

Eine verpflichtende Einholung mehrerer Angebote durch Vermietende könnte dazu beitragen, die Transparenz bei der Vergabe von Messdienstleistungen zu erhöhen und die Wahrscheinlichkeit zu steigern, dass ein kostengünstiges Angebot ausgewählt wird.“

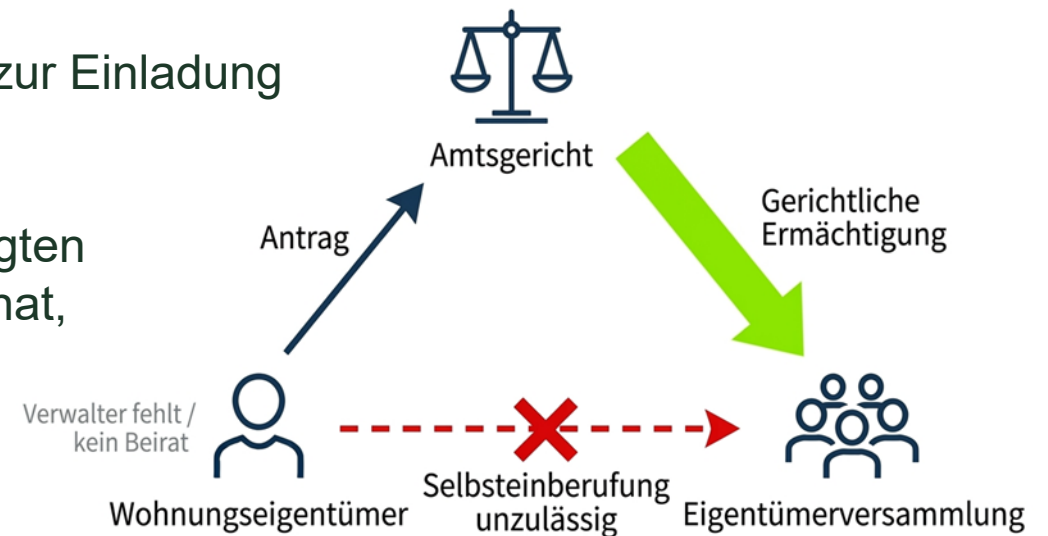


Aktuelle Rechtsprechung, AG Hamburg-Altona 303a C 16/24

Gegenstand des Beschlusses des AG Hamburg-Altona vom 10.04.2025 zu Az. 303a C 16/24 war die Frage, wer in einer verwalterlosen GdWE zur Einberufung einer Versammlung befugt ist, falls

- kein Verwalter bestellt ist, der nach § 24 Absatz 1 WEG zur Einladung von Gesetzes wegen berufen ist und
- die Gemeinschaft auch keinen Beirat bestellt hat,
- die Gemeinschaft auch keinen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer nach § 24 Absatz 3 WEG bestellt hat,

Ergebnis: Dann muss und kann sich ein Eigentümer gerichtlich zur Einberufung ermächtigen lassen.



Aber: Lädt ein unzuständiger Miteigentümer zu einer Versammlung ein, sind die gefassten Beschlüsse nach der aktuellen BGH-Rechtsprechung **aber nur anfechtbar**, nicht nichtig. Sind in der Versammlung sämtliche Eigentümer anwesend, kann der Ladungsmangel sogar vollständig geheilt werden.

Noch Fragen?



Ansprechpartner

Andreas Griebel

Partner

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

T +49 911 9193 3579

andreas.griebel@roedl.com

