

Andreas Stürzer

Vermieter- wissen 2024

28. Auflage

HAUFE.



Haus + Grund
München



Hinweis zum Urheberrecht:

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Bitte respektieren Sie die Rechte der Autorinnen und Autoren, indem Sie keine ungenehmigten Kopien in Umlauf bringen.

Dafür vielen Dank!

myBook+

Ihr Portal für alle Online-Materialien zum Buch!

Arbeitshilfen, die über ein normales Buch hinaus eine digitale Dimension eröffnen. Je nach Thema Vorlagen, Informationsgrafiken, Tutorials, Videos oder speziell entwickelte Rechner – all das bietet Ihnen die Plattform myBook+.

Ein neues Leseerlebnis

Lesen Sie Ihr Buch online im Browser – geräteunabhängig und ohne Download!

Und so einfach geht's:

- Gehen Sie auf <https://mybookplus.de>, registrieren Sie sich und geben Sie Ihren Buchcode ein, um auf die Online-Materialien Ihres Buches zu gelangen
- **Ihren individuellen Buchcode finden Sie am Buchende**

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit myBook+ !



Vermieterwissen 2024

Andreas Stürzer

Vermieterwissen 2024

28. Auflage

Haufe Group
Freiburg · München · Stuttgart

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de/> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-17322-0 Bestell-Nr. 08306-0028
ePDF: ISBN 978-3-648-17369-5 Bestell-Nr. 08306-0160

Andreas Stürzer

Vermieterwissen 2024

28. Auflage, Januar 2024

© 2024 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

www.haufe.de

info@haufe.de

Bildnachweis (Cover): © BrianAJackson, iStock

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Ulrich Leinz

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die der Vervielfältigung, des auszugsweisen Nachdrucks, der Übersetzung und der Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen, vorbehalten. Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern diese Publikation ein ergänzendes Online-Angebot beinhaltet, stehen die Inhalte für 12 Monate nach Einstellen bzw. Abverkauf des Buches, mindestens aber für zwei Jahre nach Erscheinen des Buches, online zur Verfügung. Ein Anspruch auf Nutzung darüber hinaus besteht nicht.

Sollte dieses Buch bzw. das Online-Angebot Links auf Webseiten Dritter enthalten, so übernehmen wir für deren Inhalte und die Verfügbarkeit keine Haftung. Wir machen uns diese Inhalte nicht zu eigen und verweisen lediglich auf deren Stand zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	15
Teil 1: Rechtliche Änderungen 2023/2024	17
1 Energieeinsparverordnungen	19
1.1 »Kurzfrist«-Verordnung (EnSikuMaV)	19
1.2 »Mittelfrist«-Verordnung (EnSimiMaV)	19
2 Aufteilung der CO₂-Abgabe	21
2.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz	21
2.2 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz	21
3 Änderungen in der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung	27
3.1 Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wärmepumpen ab 1.1.2024	27
3.2 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht	28
3.3 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten	28
3.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway	28
3.5 Monatliche Verbrauchsinformationen	29
3.6 Jährliche Abrechnungsinformationen	29
3.7 Kürzungsrecht der Mieter bei Verstößen des Gebäudeeigentümers	30
3.8 Änderungen der Betriebskostenverordnung	30
4 Photovoltaikanlagen	31
4.1 Balkonkraftwerke: Solarpaket I seit 1.1.2024 in Kraft	31
4.2 Mieterstrommodelle und größere Photovoltaikanlagen	35
5 Anpassung der Heizkosten-Vorauszahlungen	41
6 Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	45
6.1 Änderungen des GEG, die zum 1.1.2024 in Kraft treten	45
6.1.1 Kommunale Wärmeplanung	45
6.1.2 Neubaugebiete	47
6.1.3 Bestandsimmobilien und Baulücken	47
6.1.4 Gasetagenheizungen und Einzelöfen	48
6.1.5 Weitere Übergangsvorschriften	48
6.1.6 Förderungen	49
6.1.7 Ausnahmen	50

6.1.8	Generelles Verbot von »fossilen« Heizungen ab 2045	50
6.1.9	Wartung und Instandhaltung, energetische Inspektionspflicht	50
6.1.10	Mietrechtliche Neuerungen	51
6.2	Änderungen des GEG, die zum 1.1.2023 in Kraft getreten sind	53
6.2.1	Nachrüstpflichten bei bestehenden Gebäuden	54
6.2.2	Verbot von Öl- und Gasheizungen	54
6.2.3	Kachelöfen, offene Kamine	54
6.2.4	Leitungen	55
6.2.5	Oberste Geschossdecken	55
6.2.6	Außerbetriebnahme von elektrischen Speicherheizsysteme	56
6.2.7	Zentralheizungen	56
6.2.8	Heizungstechnische Anlagen	56
6.2.9	Mietrechtliche Auswirkungen	57
6.2.10	Steuerliche Auswirkungen	58
6.3	Anforderungen an Neubauten	59
6.3.1	Niedrigstenergiegebäude	59
6.3.2	Gesamtenergiebedarf	60
6.3.3	Baulicher Wärmeschutz	60
6.3.4	Mindestwärmeschutz	60
6.3.5	Wärmebrücken	60
6.3.6	Dichtigkeit	60
6.3.7	Sommerlicher Wärmeschutz	61
6.4	Bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden	61
6.5	Ausnahmen, Befreiungen und Bußgeldvorschriften	62
7	Novelle des Telekommunikationsgesetzes – Wegfall der Kabelgebühren	63
7.1	Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Sonderkündigungsrecht	65
7.2	Was ist bei der Neuvermietung zu beachten?	67
8	Mietspiegelreform	69
8.1	Auskunftspflicht für Mieter und Vermieter	69
8.2	Einfache Mietspiegel bleiben erhalten	70
8.3	Mietspiegelverordnung	70
9	Neues im Bereich Steuerrecht	71
9.1	Wachstumschancengesetz	71
9.2	Grunderwerbsteuer	72
9.3	Werbungskosten	72
10	Basiswissen Technik und Umwelt	75
10.1	Einheitliche Eichfristen	75
10.2	Wärmezähler: Pflicht zum Einbau	75

10.3	Rauchwarnmelder	77
10.4	Smart Meter Pflicht bis 2032	85
10.5	Trinkwasserverordnung: Legionellenbeprobung	89
11	WEG-Reform	95
11.1	Sondereigentum auf Freiflächen	95
11.2	Öffnungsklauseln	95
11.3	Die werdende Eigentümergemeinschaft	96
11.4	Verband der Eigentümer	96
11.5	Verwaltungsbeirat	97
11.6	Beschlusskompetenz	97
11.7	Der Verwalter	97
11.8	Sonderkündigungsrecht für Wohnungseigentümer	98
11.9	Eigentümerversammlung	98
11.10	Umlaufbeschluss	99
11.11	Beschlussammlung	99
11.12	Instandhaltung/Instandsetzung	99
11.13	Kostenverteilung	99
11.14	Bauliche Veränderung	100
11.15	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	101
11.16	Gerichtliches Verfahren	101
Teil 2: Basiswissen Mietrecht		103
12	Mietersuche	105
12.1	Makler- und Bestellerprinzip	105
12.2	Antidiskriminierung: Was Vermieter beachten müssen	106
12.2.1	Für wen gilt das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz?	106
12.2.2	Ablehnung eines Mietinteressenten	107
12.2.3	Schadensersatz und Schmerzensgeld	109
12.2.4	Gleichbehandlungsgrundsatz gilt auch während des Mietverhältnisses	110
12.3	Datenschutz: Was darf der Vermieter in der Selbstauskunft fragen?	111
12.3.1	Datenerhebung in 3 Stufen	111
12.3.2	Was passiert bei falschen Auskünften?	114
12.3.3	Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	115
12.4	Wohnungsgeberbestätigung	117
12.5	Energieausweis	119
12.6	Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	120
12.7	Energieausweis bei Verkauf und Vermietung (§ 80 GEG)	122
12.8	Ausstellung, Kosten, Steuer und Bußgeld	123

13	Befristung des Mietvertrags	125
13.1	Befristungsgründe für Zeitmietverträge	125
13.2	Kündigungsverzicht	127
14	Betriebskostenabrechnung	133
14.1	Welche Betriebskosten umlagefähig sind	133
14.1.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks	135
14.1.2	Wasserversorgung	136
14.1.3	Entwässerung	139
14.1.4	Heizung	139
14.1.5	Warmwasserversorgung	145
14.1.6	Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen	145
14.1.7	Personen- oder Lastenaufzug	146
14.1.8	Straßenreinigung und Müllbeseitigung	147
14.1.9	Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	147
14.1.10	Gartenpflege	148
14.1.11	Beleuchtung	150
14.1.12	Schornsteinreinigung	150
14.1.13	Sach- und Haftpflichtversicherung	150
14.1.14	Hauswart	151
14.1.15	Antenne und Breitbandnetz	153
14.1.16	Einrichtungen für die Wäschepflege	154
14.1.17	Sonstige Betriebskosten	155
14.1.18	Umstrittene bzw. nicht umlagefähige Betriebskosten	158
14.1.19	Verwaltungskosten	159
14.1.20	Instandhaltungskosten	160
14.1.21	Eigenleistung des Vermieters	161
14.2	Betriebskosten im Mietvertrag regeln	161
14.2.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	161
14.2.2	Betriebskostenpauschale	161
14.2.3	Betriebskostenvorauszahlung und Transparenzgebot	162
14.2.4	Änderung der Mietstruktur	165
14.3	Welche Fristen sind für die Betriebskostenabrechnung zu beachten?	166
14.3.1	Abrechnungsfrist	167
14.3.2	Ausschlussfrist	171
14.3.3	Wenn die Ausschlussfrist überschritten wurde	171
14.3.4	Rechte des Mieters bei nicht fristgerechter Abrechnung	173
14.4	Inhalt der Abrechnung	176
14.4.1	Zusammenstellung der Gesamtkosten	176
14.4.2	Verteilerschlüssel richtig benennen und erläutern	178
14.4.3	Die verschiedenen Verteilerschlüssel	179
14.4.4	Vorwegabzug: Umlageschlüssel bei gemischt genutzten Anwesen	183

14.4.5	Abzug der Vorauszahlungen	185
14.4.6	Einwendungen des Mieters	186
14.4.7	Wenn der Mieter die Betriebskostenabrechnung einsehen will	189
14.4.8	Nachzahlung für die Betriebskosten sofort fällig	192
14.4.9	Verjährung von Betriebskosten	193
14.4.10	Wirtschaftlichkeitsgebot	194
14.5	Die Wohnfläche	197
14.5.1	Die Wohnflächenverordnung	198
14.5.2	Wie werden die Grundflächen berücksichtigt?	200
14.6	Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	202
15	Wie viel Miete darf ich verlangen?	217
15.1	Die Mietpreisbremse im Detail	218
15.2	Ausnahmen von der Mietpreisbremse	219
15.2.1	Vormiete	219
15.2.2	Besonderheiten bei Index- und Staffelmietvereinbarungen	220
15.2.3	Neubauten	221
15.2.4	Umfassende Modernisierung	221
15.2.5	Vermietung einer weniger aufwendig modernisierten Wohnung	222
15.3	Auskunftspflicht des Vermieters	223
15.4	Rügepflicht – Rückzahlung zu viel gezahlter Miete	224
15.5	Wo gilt die Mietpreisbremse?	224
15.6	Übersicht: Gemeinden und Städte mit Mietpreisbremse	226
16	Mieterhöhung, Index- und Staffelmiete	231
16.1	Vor- und Nachteile der Staffelmiete	231
16.2	Vor- und Nachteile einer Indexmiete	233
16.3	Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	238
16.3.1	Jahresfrist	238
16.3.2	Was ist die ortsübliche Vergleichsmiete?	240
16.3.3	Kappungsgrenze	244
16.4	Form und Begründung der Mieterhöhung	253
16.4.1	Begründung der Mieterhöhung	254
16.4.2	Mietdatenbank	257
16.4.3	Sachverständigengutachten	258
16.4.4	Vergleichswohnungen	260
16.5	Anrechnung von Drittmitteln	263
16.6	Zustimmung zur Mieterhöhung	264
16.6.1	Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung	266
16.6.2	Wirkung der Zustimmung	269
16.7	Modernisierungsmaßnahmen	270

16.7.1	Duldungspflicht	273
16.7.2	Ankündigungserklärung	276
16.7.3	Aufwendungsersatz	278
16.7.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	279
16.8	Modernisierungsmieterhöhung	281
16.8.1	Voraussetzung für die Mieterhöhung	281
16.8.2	Berechnung der Mieterhöhung wegen Modernisierung	284
16.8.3	Kleine bzw. vereinfachte Modernisierungsmieterhöhung	285
16.8.4	Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	286
16.8.5	Sonderkündigungsrecht	288
16.8.6	Besonderheiten beim Austausch von Heizungsanlagen	290
17	Mietermodernisierung	291
18	Mietminderung	293
18.1	Unberechtigte Mietminderung	294
18.2	Mietminderungstabelle von A bis Z	295
19	Kündigung	313
19.1	Kündigung durch Bevollmächtigten	313
19.2	Kauf bricht nicht Miete	314
19.3	Kündigungsfristen	315
19.4	Kündigung des Mieters	323
19.5	Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse	324
19.6	Kündigung wegen Eigenbedarfs	325
19.7	Kündigung wegen Vertragsverletzungen	337
19.8	Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung	342
19.9	Kündigung im Zweifamilienhaus	343
19.10	Die außerordentliche fristlose Kündigung	345
19.11	Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung	359
19.12	Kündigung von Garagenmietverträgen	360
19.13	Kündigung von Geschäftsräumen	361
Teil 3: Tipps rund ums Jahr		363
20	Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen	365
21	Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß	375
22	Herbst: Wer haftet für Sturmschäden?	379
23	Winter: Die Räum- und Streupflicht von Hauseigentümern und Mietern	381

Abkürzungsverzeichnis	391
Der Autor	393
Stichwortverzeichnis	395

Vorwort



»Vermieterwissen 2024« informiert sowohl Haus- und Wohnungseigentümer als auch Verwalter topaktuell über alle wichtigen rechtlichen Änderungen wie beispielsweise das Kohlenstoffdioxidaufteilungsgesetz und das »Habeck'sche Heizgesetz«. Daneben werden die damit einhergehenden zahlreichen Neuerungen der Heiz- und Betriebskostenverordnung sowie die Änderungen im Mietrecht verständlich erklärt. Zudem enthält das Buch Informationen über Mieterstrommodelle und die Neuerungen zu den viel diskutierten Balkonkraftwerken. Das Standardwerk gibt umfangreiche Praxistipps und enthält

Musterbriefe, z. B. für die Erhöhung der Vorauszahlung wegen explodierender Energiekosten. Der zweite Schwerpunkt dieses Fachbuchs vermittelt Basiswissen zum Mietrecht – angefangen bei der Mietersuche bis hin zu Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Kündigungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Im dritten Teil, den »Tipps rund ums Jahr«, werden Antworten auf saisonal wiederkehrende Rechtsfragen gegeben – von Schneeräumen über die Grillparty bis zum Laubkehren.

Selbstverständlich können in einem Buch nicht alle Fragen individuell beantwortet werden. Professionelle Unterstützung bieten da die Haus- und Grundbesitzervereine mit Geschäftsstellen in nahezu allen Städten und Gemeinden im Bundesgebiet. Gegen einen geringen Betrag, meist unter 100 EUR jährlich, können sich Haus- und Wohnungseigentümer, Verwalter und Makler von den Vertragsanwälten der Vereine, immer häufiger Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, beraten lassen, u. a. zu Fragen und Problemen mit Mietern, der Hausverwaltung, dem Nachbarn, einem Handwerker oder dem Finanzamt. Die meisten Vereine bieten ihren Mitgliedern darüber hinaus auch Mustermietverträge und Musterschreiben, z. B. für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Kündigungen, und Vergleichsmieten zur Begründung von Mieterhöhungen.

HAUS UND GRUND MÜNCHEN ist mit mehr als 40.000 Mitgliedern, über die ca. 450.000 Wohnungen in München und Umgebung organisiert sind, der größte örtliche Verein im Bundesgebiet. Die Mitglieder werden von 25 Rechtsanwälten und Steuerberatern in allen Fragen rund um Haus und Grund beraten. Haus & Grund Bayern ist mit 105 Ortsvereinen und über 140.000 Mitgliedern der größte Landesverband. Alle örtlichen Vereine sind rechtlich und wirtschaftlich selbstständig und über die jeweiligen Landesverbände in der Dachorganisation Haus & Grund Deutschland mit Sitz in Berlin zusammengeschlossen. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer über die Stadtgrenzen hinaus auch landes- und bundesweit gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

Wir danken Frau Rechtsanwältin Birgit Noack, die leider viel zu früh verstorben ist, für die hervorragende Ausarbeitung der Voraufgaben und werden das Werk in ihrem Sinne fortführen.

München im November 2023

RA Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus und Grund München

Teil 1: Rechtliche Änderungen 2023/2024

1 Energieeinsparverordnungen

1.1 »Kurzfrist«-Verordnung (EnSikuMaV)

Ursprünglich sollte die EnSikuMaV am 28.2.2023 außer Kraft treten. Die Bundesregierung hatte im Februar 2023 die Geltungsdauer bis zum 15.4.2023 verlängert, zu dem die Verordnung nunmehr außer Kraft getreten ist. Mithin entfallen damit diverse Informationspflichten für Gasversorger und Vermieter; ebenso sind damit das nächtliche Beleuchtungsverbot von Werbetafeln und das Verbot der Beheizung von Schwimmbädern aufgehoben worden. Auch wurde die Absenkung der Mindesttemperaturen an Arbeitsstätten in Nichtwohngebäuden wieder abgeschafft.

1.2 »Mittelfrist«-Verordnung (EnSimiMaV)

Für Haus- und Wohnungseigentümer mit Gasheizungen gelten neue Pflichten. Vor dem Hintergrund steigender Gas- und Strompreise hat die Bundesregierung die Pflicht zur Durchführung von Heizungsscheck, Heizungsoptimierung und hydraulischem Abgleich bei Gasheizungen beschlossen. Die Regelungen der Mittelfristenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung gelten für zwei Jahre vom **1.10.2022** bis zum **30.9.2024**.

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung (§ 2 EnSimiMaV)

Eigentümer von Gebäuden mit Erdgas betriebenen Wärmezeugern müssen ihre Heizungsanlage prüfen und gegebenenfalls optimieren lassen. Eigentümer, die einen Dritten, beispielsweise einen Energiedienstleister, mit dem Betrieb der Gasheizung beauftragt haben, sind mit diesem gemeinsam verpflichtet. Beim Heizungsscheck ist zu überprüfen,

- ob die Heizung hinsichtlich eines effizienten Betriebes optimal eingestellt ist,
- ob die Heizung hydraulisch abgeglichen ist,
- ob effiziente Heizungspumpen verwendet werden oder
- inwieweit Armaturen und Rohrleitungen gedämmt werden sollen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in Textform festzuhalten.

Sofern sich bei der Überprüfung Optimierungsbedarf ergibt, ist die **Optimierung bis zum 15.9.2024** durchzuführen. Dazu zählen folgende Maßnahmen:

- Absenkung der Vorlauftemperatur oder Optimierung der Heizkurve bei grober Fehleinstellung,
- Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere zur Nutzung und zur Temperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizung, wie Sommerabschaltung, Urlaubsabsenkung oder Anwesenheitssteuerung,

- Optimierung des Zirkulationsbetriebs der Warmwasserbereitung und Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Beachtung der geltenden Regelungen zum Legionelenschutz,
- Absenkung der Heizgrenztemperatur (maximale Außentemperatur bis zu der geheizt wird), um die Heizperiode und -tage zu reduzieren,
- Information des Eigentümers oder Nutzers über weitere Einsparmaßnahmen.

Fachkundige Person darf prüfen (§ 2 Abs. 4 EnSimiMaV)

Die Heizungsprüfung ist von einer Fachkraft durchzuführen, insbesondere von Schornsteinfegern, Handwerkern des Heizungsgewerks wie Installateure, Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer sowie von Energieberatern, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelistet sind. Die Überprüfung kann im Rahmen ohnehin stattfindender Ereignisse wie der Feuerstättenschau, Kehr- und Überprüfungsarbeiten des Schornsteinfegers oder der Heizungswartung durchgeführt werden.

Ausnahmen (§ 2 Abs. 5 EnSimiMaV)

Ein Heizungscheck ist nicht erforderlich in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation. Gleiches gilt für Gebäude, die über ein Energie- (DIN ISO 50001) oder Umweltmanagementsystems (nach EMAS) verwaltet werden. Ebenso ist eine Heizungsprüfung nicht nötig, wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

Hydraulischer Abgleich (§ 3 Abs. 1, 3 und 4 EnSimiMaV)

Gaszentralheizungssysteme sind hydraulisch abzugleichen

- in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten bis zum 30.9.2023 und
- in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten bis zum 15.9.2024.

Zum hydraulischen Abgleich gehören:

- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur,
- die Durchführung des hydraulischen Abgleichs selbst und
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Dem Hauseigentümer ist eine Dokumentation zum hydraulischen Abgleich als Bestätigung zu übergeben.

Ausnahmen (§ Abs. 2 EnSimiMaV)

Ausnahmen gelten für Heizsysteme, die bereits hydraulisch abgeglichen wurden oder die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Gleiches gilt, wenn innerhalb dieser sechs Monate die Hälfte der Außenwände des Gebäudes gedämmt werden oder das Gebäude umgenutzt oder stillgelegt wird.

2 Aufteilung der CO₂-Abgabe

2.1 Brennstoffemissionshandelsgesetz

Der Gesetzgeber hat mit dem Inkrafttreten des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) ein nationales CO₂-Emissionshandelssystem eingeführt. Unternehmen, die Heizöl, Erdgas, Benzin oder Diesel in den Verkehr bringen und nicht unter das Europäische Emissionshandelssystem fallen, bezahlen seit dem 1.1.2021 einen Kohlendioxidpreis. Der Kohlendioxidpreis wird zunächst durch jährliche Festlegung bis 2025 kontinuierlich steigen. Für das Jahr 2026 wird ein Preiskorridor mit einem Mindestpreis von 55 EUR und einem Höchstpreis von 65 EUR pro Emissionszertifikat festgelegt. Ab dem Jahr 2027 werden die Zertifikate versteigert und deren Preis wird anhand der durchschnittlichen Versteigerungserlöse festgesetzt. Das Instrument soll zur Reduktion von Treibhausgasemissionen motivieren.

Im Gebäudebereich führt der Kohlendioxidpreis unter anderem zu höheren Kosten für die Beheizung und die Warmwasserversorgung von Gebäuden. Vermieter konnten nach bisheriger Rechtslage die Heizkosten einschließlich des darin enthaltenen Anteiles an den Kohlendioxidkosten vollumfänglich auf Mieter umlegen, wenn eine Umlage der Heizkosten vertraglich vereinbart worden ist.

Der Emissionshandel startete in 2021 mit einem CO₂-Preis von 25 EUR pro Tonne. Die Bundesregierung hat, angesichts der Energiekrise, die dritte Stufe, welche ab 1.1.2023 gelten sollte, um ein Jahr verschoben.

Preissteigerung bei Heizöl und Erdgas durch die CO₂-Abgabe

Jahr	Preis je Tonne CO ₂	Heizöl netto	Erdgas netto
2021	25 EUR	7,9 ct/l	0,6 ct/kWh
2022	30 EUR	9,5 ct/l	0,7 ct/kWh
2023	30 EUR	9,5 ct/l	0,7 ct/kWh
2024	35 EUR	11,0 ct/l	0,8 ct/kWh
2025	45 EUR	14,2 ct/l	1,1 ct/kWh

Quellen: energie-experten.org; § 10 Brennstoffemissionshandelsgesetz

2.2 Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz

Bislang war die CO₂-Abgabe komplett auf die Mieter umlegbar, sofern die Tragung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart war. Durch die Beteiligung der Vermieter am CO₂-Preis sollen diese einerseits motiviert werden, klimaschonende Heizungssysteme zu verbauen und energetische Sanierungen ihrer Gebäude voranzutreiben. Andererseits soll auch der Mieter zum sparsamen Umgang mit Energie angetrieben werden. Am 10.11.2022

einigte sich der Bundestag und am 25.11.2022 stimmte auch der Bundesrat dem neuen Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz zu, das – wie der Name vermuten lässt – die verhältnismäßige Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter regelt. Der maßgebliche CO₂-Preis ist dem BEHG zu entnehmen (§ 4 CO2KostAufG).

Anwendungsbereich und unterschiedliche Aufteilung je nach Art der Gebäude

Der Anwendungsbereich des Gesetzes (§ 2 CO2KostAufG) erstreckt sich grundsätzlich auf alle Gebäude, in denen Brennstoffe zur Wärmeerzeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt werden, die dem BHEG unterfallen. Vorwiegend handelt es sich hierbei um Heizöl, Kohle, Erdgas oder Fernwärme, sofern diese wiederum mit derartigen Energieträgern gespeist werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob das Gebäude zentral, dezentral oder mittels Fernwärme versorgt wird. Ausgenommen von der Regelung sind folglich Objekte, die beispielsweise mittels Holz, Pellets oder Wärmepumpe beheizt werden. Nicht anwendbar ist das Gesetz zudem auf neue Fernwärmeanschlüsse, die nach dem 1.1.2023 angeschlossen wurden, um für den vorgesehenen Ausbau der Fernwärmeversorgung mögliche Fehlanreize zu vermeiden.¹ Anwendbar ist das Gesetz jedenfalls auf alle Mietverträge, mithin auch auf Bestandsverträge (§ 11 Abs. 1 CO2KostAufG).

Bei **Nichtwohngebäuden** – also bei Gebäuden, die nicht überwiegend dem Wohnen dienen, wie z. B. Geschäfts- oder Bürogebäuden – greift eine 50:50 Aufteilung der CO₂-Kosten. Die Mietparteien können hier, sofern sie sich handelseinig werden, einen Ausgleich zum Beispiel über die Mietkosten frei vereinbaren. Wird in einem solchen Objekt allerdings Wohnraum vermietet, so ist die Vereinbarung unwirksam, wenn der Mieter mehr als 50 % der CO₂-Kosten tragen soll. Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden wird im Jahr 2025 von einem Stufenmodell für Nichtwohngebäude abgelöst werden (§ 8 CO2KostAufG).

Für alle **Wohngebäude** einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen und Gebäude mit gemischter Nutzung, in denen derartige Brennstoffe genutzt werden, gilt ein Zehn-Stufenmodell. Vereinbarungen, die zu Lasten des Mieters von Wohnraum gehen, sind in Wohngebäuden grundsätzlich unwirksam (§ 6 CO2KostAufG).

Das Zehn-Stufenmodell

Anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes werden die produzierten CO₂-Kosten künftig anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche zwischen Mietern und Vermietern umgelegt. Mit dem Stufenmodell wird die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter geknüpft. Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ausfällt, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil für die Vermieter.

¹ § 2 Abs. 3 CO2KostAufG; BT- Drucksache 20/4383, S. 24.

Die CO₂-Abgabe ist also bei Wohngebäuden ab 1. Januar 2023 entsprechend der folgenden Tabelle aufzuteilen:

- Je mehr Energie pro Quadratmeter aufgewendet wird, desto mehr muss der Vermieter tragen.
- Je niedriger der Verbrauch des Hauses, desto mehr muss der Mieter übernehmen.

Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg	100%	0%
12 bis < 17 kg	90%	10%
17 bis < 22 kg	80%	20%
22 bis < 27 kg	70%	30%
27 bis < 32 kg	60%	40%
32 bis < 37 kg	50%	50%
37 bis < 42 kg	40%	60%
42 bis < 47 kg	30%	70%
47 bis < 52 kg	20%	80%
>=52 kg	5%	95%

Stufenmodell zur Aufteilung des CO₂-Preises zwischen Vermietern und Mietern

Quelle: BGBl . I 2022, 2159

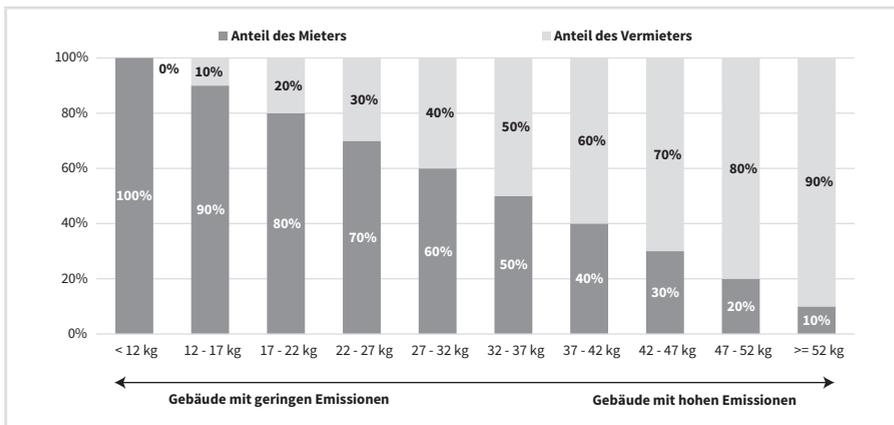


Abb. 1: Stufenmodell zur Aufteilung des CO₂-Preises (Die Angaben in Kilogramm beziehen sich auf den Kohlendioxidausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.)

Informationspflicht der Energielieferanten (§ 3 CO₂KostAufG)

Die Brennstofflieferanten sind verpflichtet, in ihrer Rechnung die CO₂-Emissionen, insbesondere die darin enthaltene Menge CO₂ in Kilogramm, für die gelieferte Brennstoffmenge und die daraus sich ergebenden CO₂-Kosten sowie alle weiteren erforderlichen Angaben auszuweisen. Den Vermietern sollen so mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten an die Hand gegeben werden, so dass sie die Verteilung der CO₂-Kosten leicht ermitteln können.

Wie erfolgt die Einstufung in die Tabelle und die Berechnung der CO₂-Kosten?

Mit Hilfe der Angabe der CO₂-Menge in Kilogramm, dem auf der Rechnung ausgewiesenen Abrechnungszeitraum und der Wohnfläche kann der Vermieter sodann den Kohlendioxid-ausstoß der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr errechnen; vermietet er in einem Gebäude mehrere Wohnungen mit gesonderter oder zentraler Versorgung mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser, ist deren Gesamtwohnfläche maßgeblich. Diesen Wert kann der Vermieter in die Einstufungstabelle einordnen, um das maßgebliche Aufteilungsverhältnis zu ermitteln (§ 5 CO₂KostAufG).

Ist der Abrechnungszeitraum kürzer als ein Jahr, so sind die Werte der Einstufungstabelle anteilig zu kürzen. Weichen die Abrechnungszeiträume der Brennstoff- oder Wärmelieferungen von den zwischen Mieter und Vermieter vereinbarten Abrechnungszeiträumen ab, sind die auf den Rechnungen ausgewiesenen Brennstoffemissionen auf den vereinbarten Zeitraum umzurechnen.

Nach der Berechnung und der Einstufung steht der prozentuale Anteil fest, den der Mieter bzw. der Vermieter zu tragen hat. Entsprechend dieser Quotelung müssen nun die geleisteten CO₂-Kosten aufgeteilt werden. Der vermietenseitige Anteil ist im Rahmen der Heizkostenabrechnung entsprechend abzuziehen. Bei einem Mehrfamilienhaus erfolgt dies zunächst im Rahmen der Gesamt-Heizkostenabrechnung. Der Vermieter berechnet sodann den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten gemäß der Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Verteilung der Heiz- und Warmwasserkosten auf Grundlage der §§ 6 bis 10 HeizKV. Der Vermieter ist verpflichtet, in der Heizkostenabrechnung den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung sowie die Berechnungsgrundlagen darzustellen. Verstößt der Vermieter hiergegen, hat der Mieter ein Kürzungsrecht um 3% der auf ihn entfallenden Heizkosten (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG).

Der Mieter versorgt sich selbst mit Wärme und Warmwasser – Was nun?

Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme oder Wärme und Warmwasser, was bei Häusern, aber auch bei Gasetagenheizung oftmals der Fall ist, ermittelt der Mieter im Zuge der jährlichen Betriebskostenabrechnung den CO₂-Ausstoß der gemieteten Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr selbst. Sodann steht dem Mieter ein Erstattungsanspruch für den Anteil der CO₂-Kosten zu, der auf den Vermieter entfällt. Der Mieter muss seinen Anspruch binnen eines Jahres ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff- oder Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, in Textform geltend machen. Haben die Parteien eine Vorauszahlung auf Betriebskosten vereinbart, so kann der Vermieter einen vom Mieter geltend gemachten Erstattungsbetrag im Rahmen der nächsten auf die Anzeige folgenden jährlichen Betriebskostenabrechnung verrechnen. Erfolgt keine Betriebskostenabrechnung oder findet keine Verrechnung statt, so hat der Vermieter dem Mieter den Betrag spätestens zwölf Monate nach Anzeige zu erstatten (§ 6 Abs. 2 CO₂KostAufG).

Setzt der Mieter die Brennstoffe auch zu anderen, *gewerblichen* Zwecken ein, kann er nur den Anteil der CO₂-Kosten umlegen, der auf die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser entfällt, wenn er eine entsprechende Messeinrichtung für die anderweitige Nutzung angebracht hat. Setzt der Mieter den Brennstoff darüber hinaus zum Betrieb eigener Geräte zu anderen, *nicht-gewerblichen* Zwecken ein, ist sein Erstattungsanspruch um 5% zu kürzen (§ 6 Abs. 3 CO₂KostAufG). Der denkbar häufigste Fall dürfte hier wohl ein Gasherd sein.

Ausnahmen

Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, und in den Fällen von § 11 HeizKV, in denen die Vertragsparteien eine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart haben, trägt der Mieter die auf ihn entfallenden Kohlendioxidkosten entsprechend dem mit dem Vermieter vereinbarten Verfahren zur Abrechnung der Heizkosten.

Stehen öffentlich-rechtliche Vorgaben einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes oder einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegen, ist der prozentuale Anteil, den der Vermieter an den Kohlendioxidkosten zu tragen hätte, um die Hälfte zu kürzen. Hierzu zählen insbesondere

1. denkmalschutzrechtliche Beschränkungen,
2. rechtliche Verpflichtungen, Wärmelieferungen in Anspruch zu nehmen (Anschluss- und Benutzungszwang), sowie
3. der Umstand, dass das Gebäude im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt.

Wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen, so erfolgt keine Aufteilung der Kohlendioxidkosten.

Der Vermieter kann sich auf die Ausnahmen nur berufen, wenn er dem Mieter die Umstände nachweist, die ihn zur Herabsetzung seines Anteils berechtigen.

Übergangsfrist (§ 11 CO₂KostAufG)

Wichtig für Vermieter ist auch die Übergangsfrist zu kennen. Die Aufteilung ist nur auf Abrechnungszeiträume für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2023 beginnen.

Kohlendioxidkosten, die vor dem 1. Januar 2023 in Rechnung gestellt worden sind, bleiben unberücksichtigt. Dies kann etwa bei Heizöl der Fall sein, wenn im vorigen Jahr aufgetankt, dieses aber im Jahr 2023 noch nicht vollständig verbraucht wurde.

3 Änderungen in der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung

Die Novelle der Heizkostenverordnung ist zum 1.12.2021 in Kraft getreten. Im Kern der Neuregelung stehen die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzer. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie vom 11.12.2018 in deutsches Recht umgesetzt. Die wichtigsten Änderungen an der Heizkostenverordnung werden im Folgenden dargestellt.

3.1 Verbrauchsabhängige Abrechnung bei Wärmepumpen ab 1.1.2024"

Die wohl größte Änderung dürfte § 11 HeizKV (Ausnahmen) sein: Hier sind die Wärmepumpen als Ausnahme gestrichen, so dass ab 1.1.2024 die §§ 3 – 7 HeizKV auch bei Wärmepumpen anzuwenden sind.

Damit besteht einerseits die Pflicht zur Anbringung von entsprechenden Wärmemessgeräten und zur Verbrauchserfassung (§§ 4 – 6 HeizKV) und andererseits die Pflicht bei verbundenen Anlagen, die sowohl Wärme als auch Warmwasser bereiten, die einheitlich entstandenen Heiz- und Warmwasserkosten künftig auch bei Wärmepumpen nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen (§ 9 HeizKV). Lässt sich der Anteil des Warmwassers am gesamten Wärmeverbrauch nicht tatsächlich ermitteln, kann dieser gemäß der Formel aus § 9 Abs. 2 HeizKV errechnet werden. Hier wurde ein Multiplikatorwert von 0,30 für monovalente Wärmepumpen eingefügt.

Zudem wird § 7 HeizKV, der die Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung regelt, um das Wort «Wärmepumpe» und um die Kosten «des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms» erweitert. Somit gilt auch hier die Kostenaufteilung in Grundkosten und Verbrauchskosten: So sind die Heizkosten mindestens zu 50%, höchstens zu 70% verbrauchsabhängig zu verteilen.

Übergangsfrist in § 12 HeizKV

Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1.10.2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des 30.9.2025 eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. Für diesen Fall sind die Vorschriften der Heizkostenverordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden. Der Eigentümer eines vermieteten Gebäu-

des, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30.9.2025 Folgendes zu bestimmen:

1. den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser
2. sowie den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche.

3.2 Fernablesung von Messgeräten wird Pflicht

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die nach dem Inkrafttreten der Verordnung eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist.

Bis zum **31.12.2026** müssen vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Eine Ausnahme gilt, 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 HeizKV.

3.3 Interoperabilität von fernablesbaren Geräten

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Das bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sind, Daten beziehungsweise Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden.

Die Anforderung der Interoperabilität geht unter anderem auf eine Empfehlung des Bundeskartellamts zur Stärkung des Wettbewerbs im Bereich des Submeterings durch Vereinfachung eines Wechsels des Messdienstleisters zurück. Technische Vorgaben, um Interoperabilität, Datenschutz und Datensicherheit zu gewährleisten, soll das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) entwickeln.

3.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway

Fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die ein Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, müssen nicht nur

interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Diese Kommunikationseinheit empfängt die Messdaten von Zählern etwa für Strom und Warmwasser, speichert sie und bereitet sie für Marktakteure auf. Sie enthält ein entsprechendes Sicherheitsmodul. Die Schnittstelle muss zudem vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziert werden. Das Prüfsiegel haben bisher nur wenige entsprechende Produkte erhalten. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattungen gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung mit dieser Vernetzungsfunktion bis zum **31.12.2031**.

3.5 Monatliche Verbrauchsinformationen

Wenn funkablesbare Verbrauchsgeräte installiert sind, müssen Gebäudeeigentümer den Nutzern seit dem 1.1.2022 eine monatliche Verbrauchsinformation zukommen lassen. Das kann sowohl schriftlich als auch elektronisch, z. B. per E-Mail erfolgen.

Außerdem sind Gebäudeeigentümer verpflichtet, den Nutzern mit den Abrechnungen zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen, wie Informationen über den Brennstoffmix, eine Erläuterung der erhobenen Steuern und Abgaben sowie einen Vergleich des gegenwärtigen Energieverbrauchs des jeweiligen Nutzers mit dem Verbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Verbrauchsinformationen müssen den Verbrauch des Nutzers des letzten Monats in kWh, einen Vergleich des gleichen Nutzers mit seinem Verbrauch des Vormonats und dem entsprechenden Monat des Vorjahres enthalten. Außerdem muss der individuelle Verbrauch eines normierten Durchschnittsnutzers gegenübergestellt werden, § 6a Abs. 2 HeizKV.

3.6 Jährliche Abrechnungsinformationen

Mit der Jahresabrechnung müssen zudem weitere Informationen zur Verfügung gestellt werden: zum eingesetzten Brennstoffmix, den erhobenen Abgaben, Steuern und Zöllen; gegebenenfalls Informationen über das alternative Streitbeilegungsverfahren, wenn der Gebäudeeigentümer Unternehmer ist; Kontaktinformationen von Verbraucherorganisationen und Energieagenturen, Verbrauchsvergleich des individuellen und eines normierten Durchschnittsnutzers und einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs in grafischer Form, § 6a Abs. 3 HeizKV.

3.7 Kürzungsrecht der Mieter bei Verstößen des Gebäudeeigentümers

Nach § 12 Abs. 1 S. 1 HeizKV haben die Mieter bereits jetzt schon das Recht, den auf sie entfallenden Anteil der Abrechnung um 15 % zu kürzen, soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Diese Sanktionsmöglichkeit wird nun ausgeweitet.

Die Jahresabrechnung darf um 3% gekürzt werden, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert hat, § 12 Abs. 1 S. 2 HeizKV. Außerdem kann der Mieter die Jahresabrechnung um weitere 3% kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seinen Informationspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt, § 12 Abs. 1 S. 3 HeizKV.

Diese neuen Sanktionen sind deutlich niedriger bemessen als bei einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung. Im Vergleich zu der Pflichtverletzung, dass der Gebäudeeigentümer entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abrechnet, ist der Schaden für den Nutzer beim Nichteinbau eines fernablesbaren Zählers oder Heizkostenverteilers oder einer Verletzung von Informationspflichten geringer.

Hierdurch wird die Höhe der Abrechnungsforderung nicht direkt berührt, es entsteht also kein unmittelbarer ökonomischer Schaden. Vielmehr ist nur ein mittelbarer und begrenzter ökonomischer Schaden denkbar, der sich daraus ergibt, dass der Nutzer seinen Verbrauch gegebenenfalls mehr einschränken würde, wenn er öfter oder detaillierter über diesen informiert würde, oder daraus, dass er zur Ablesung zu Hause sein muss.

Auch ein Verstoß gegen die Informationspflichten gemäß § 6a Abs. 2 HeizKV kann nur mittelbar zu einem ökonomischen Nachteil des Nutzers führen. Wenn die Voraussetzungen von mehr als einem Kürzungsrecht vorliegen, summieren sich die Kürzungsrechte entsprechend.²

3.8 Änderungen der Betriebskostenverordnung

Damit die Stromkosten der Wärmepumpe auch auf den Mieter umlegbar sind – insbesondere wenn die Umlage der Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung erfolgt – war es notwendig diese Verordnung entsprechend anpassen. Mit der Änderung des § 2 Nr. 4a BetrKV sind ab 1.1.2024 auch diese Kosten umlegbar.

2 BR-Drucksache 643/21

4 Photovoltaikanlagen

4.1 Balkonkraftwerke: Solarpaket I seit 1.1.2024 in Kraft

Im Rahmen der Energiekrise wurden immer wieder auch sog. Balkonkraftwerke (Fachterminus: Steckersolaranlage) diskutiert und erfreuen sich weiterhin steigender Beliebtheit. Hierbei handelt es sich um ca. 1 bis 2 m² große Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen), die zumeist außen an Balkonbrüstungen angebracht werden. Diese werden an der nächstgelegenen Steckdose angeschlossen und speisen den durch Sonneneinstrahlung erzeugten Strom mittels Wechselrichter in das heimische Stromnetz ein. Zu unterscheiden ist bei einer PV-Anlage zwischen der theoretisch maximal möglichen Spitzenleistung der Solarzelle(n) selbst und der maximal möglichen Ausgabeleistung des Wechselrichters. Diese Spitzenwerte werden als Peakleistung bezeichnet. Der technische Hintergrund ist, dass i. d. R. eine einzelne PV-Solarzelle – je nach Größe – nur Gleichstrom produzieren kann mit einer Spannung von ca. 30 bis 40 V und einer Stromstärke von ca. 13 bis 17 A, mithin also ca. 400 bis 500 Voltampere (Watt). Um möglichst viel Ausgabeleistung zu erreichen, sind folglich mehrere parallel geschaltete Solarpaneele nötig. Der hierbei produzierte Gleichstrom muss mittels eines Wechselrichters auf 230V 50Hz Wechselstrom moduliert werden, um im heimischen Stromnetz den Strom für übliche Geräte wie etwa den Fernseher, das Handy-Ladegerät oder den Kühlschrank zur Verfügung zu stellen.

Ist die Anlage optimal aufgestellt und die Sonneneinstrahlung ideal, wird der Wechselrichter eine entsprechend hohe Leistung in das Stromnetz einspeisen. Wird in dem Haushalt zu diesem Zeitpunkt weniger Strom verbraucht als eingespeist, fließt der Strom quasi rückwärts in das allgemeine Stromnetz. Im Gegensatz zu größeren Anlagen wird der eingespeiste Strom von Steckersolaranlagen nicht vergütet.

Bisherige Rechtslage

Der Rückfluss von Strom aus dem Balkonkraftwerk in das allgemeine Stromnetz führt dazu, dass sog. Ferraris-Stromzähler (die «klassischen», analogen Drehstromzähler, die in jedem älteren Haushalt zu finden sind) mangels sog. Rücklaufsperrung tatsächlich rückwärts laufen können. Dieser Umstand konnte dazu führen, dass der Straftatbestand des § 268 StGB (Fälschung technischer Aufzeichnung) erfüllt war. Mithin war dies also grundsätzlich unzulässig. Abhilfe kann hier nur ein moderner sog. Zweirichtungszähler (i. d. R. ein Smart Meter: Digitaler Stromzähler – hierzu mehr unter Kapitel 10.4) schaffen, der den Stromfluss in beide Richtungen korrekt erfasst.

Bisher musste eine solche Anlage beim jeweiligen Stromnetzbetreiber angemeldet werden. Die teilweise sehr komplizierten, sehr bürokratischen Verfahren zur Anmeldung sowie der Umstand, dass ein Rückfluss eigentlich verboten war, haben oftmals Interessierte abgeschreckt. Auch wurden zur Anmeldung von den Netzbetreibern teils spezielle Stecker (z. B. sog. Wieland-Stecker) verlangt, deren Einbau nur mit zusätzlichen Kosten verbunden war. Zudem war die Ausgabelleistung des Wechselrichters auf max. 600 W beschränkt.

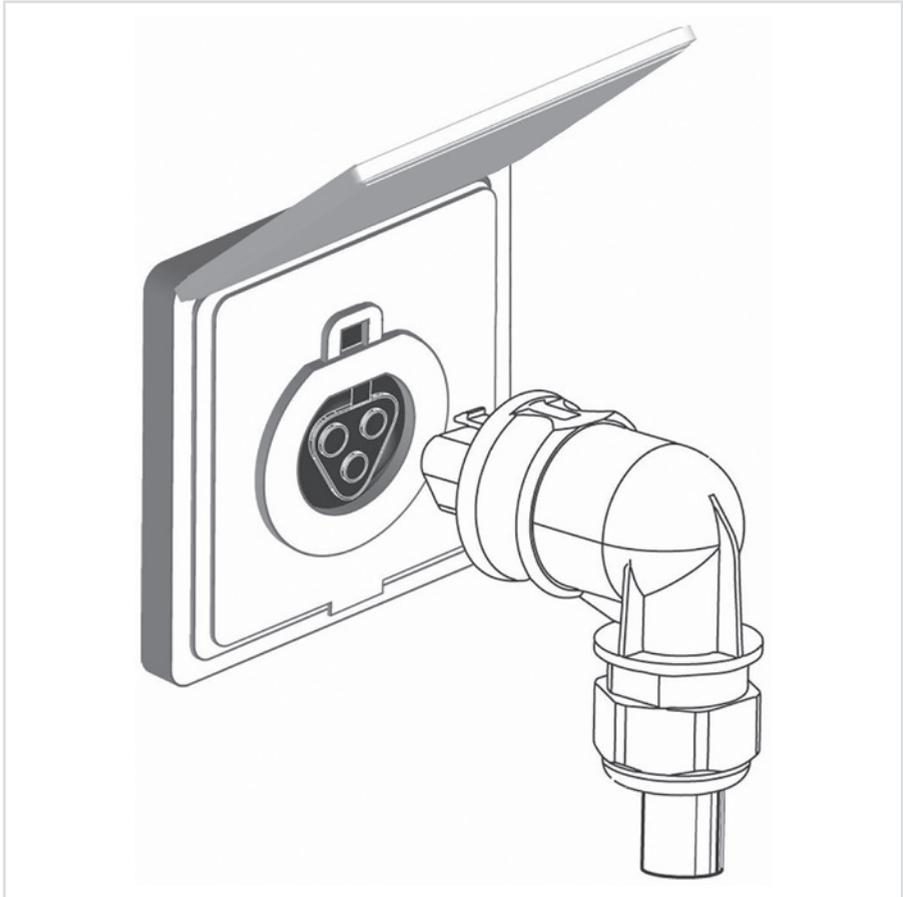


Abb. 2: Wieland Stecker (Quelle: Wieland Electric)

Änderungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Diese Hürden für die Einrichtung von Balkonkraftwerken sollten ausgeräumt werden und getreten ist? Ist bei Veröffentlichung des Buches ja schon Gesetz das Kabinett hat am 16.8.2023 das Solarpaket I beschlossen, das am 1.1.2024 in Kraft getreten ist. Die wichtigsten Änderungen für Balkonkraftwerke wurden im Erneuerbare-Energien-Gesetz

vorgenommen. So ist nunmehr das Balkonkraftwerk unter § 3 Nr. 43 EEG als sog. **Stecker-solargerät** definiert, das aus einer Solaranlage oder aus mehreren Solaranlagen, einem Wechselrichter, einer Anschlussleitung und einem Stecker zur Verbindung mit dem Endstromkreis eines Letztverbrauchers besteht.

Zudem wurde durch Einfügung des § 8 Abs. 5a EEG die Leistung auf 800 W angehoben und näheres erläutert: Ein Steckersolargerät oder mehrere Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu 2.000 W und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 W, die hinter der Entnahmestelle eines Letztverbrauchers – mithin einer gewöhnlichen Steckdose – betrieben werden und der unentgeltlichen Abnahme zugeordnet werden, können unter Einhaltung der für die Ausführung eines Netzanschlusses maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden.

Zudem besteht nur noch die sehr einfache Registrierungspflicht im sog. Marktstammdatenregister: Es werden hierfür nur wenige Parameter abgefragt wie etwa das Datum der Inbetriebnahme, die Adresse, die Leistung der PV-Solarzelle(n), der Wechselrichterleistung und der Errichtungsort (z. B. Balkonbrüstung). Zusätzliche gegenüber dem Netzbetreiber abzugebende Meldungen von Anlagen können nicht mehr verlangt werden.

Auch von weiteren Vorgaben (wie z. B. § 9 EEG: Technische Vorgaben) wurden Steckersolargeräte explizit ausgenommen. Zusätzlich wird der Messstellenbetreiber verpflichtet, nach Aufforderung durch die Bundesnetzagentur einen Zweirichtungszähler einzubauen, wenn eine Steckersolaranlage installiert und gemeldet wurde. Der Betreiber einer solchen Anlage darf diese aber bereits vorher in Betrieb nehmen (§ 10a Abs. 2 und 3 EEG). Insofern darf hier auch ein «klassischer» Stromzähler nunmehr vorübergehend rückwärts laufen bis der Messstellenbetreiber seiner Austauschpflicht nachgekommen ist.

Verhältnis Vermieter – Mieter

Keine Änderung hat die Bundesregierung im Mietrecht vorgenommen. Daher besteht hier weiterhin große Unklarheit. Im Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter hat jedenfalls das AG Stuttgart³ entschieden, dass es sich bei der Anbringung eines Balkonkraftwerks um eine bauliche Veränderung handelt, da hier der durch Sonnenlicht gewonnene Strom über neue Leitungen in das vorhandene Stromnetz geleitet wird. Daher steht die Erlaubnis grundsätzlich im Ermessen des Vermieters, allerdings muss nach Treu und Glauben der Vermieter im Zuge der Energiewende eine solche Veränderung dulden, wenn die Anlage fachgerecht installiert ist, leicht zurückgebaut werden kann, die Substanz nicht beeinträchtigt wird, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, von der Anlage keine erhöhte (Brand-)Gefahr ausgeht und sie keine optische Störung darstellt.

³ AG Stuttgart, Urteil v. 30.3.2021, 37 C 2283/20

Verhältnis innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft

Auch im WEG-Recht wurden keine Änderungen vorgenommen. Das Amtsgericht Konstanz⁴ hat bereits geurteilt, dass derartige Photovoltaikanlagen ähnlich wie Parabolantennen das architektonische Aussehen einer Wohnanlage aber insoweit beeinträchtigen, dass eine solche bauliche Veränderung nur mittels Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gestattet werden kann. Zwar ist nach neuen WEG-Recht ein solcher Beschluss mit einfacher Mehrheit herbeizuführen. Das Landgericht Bamberg⁵ hat hierzu bereits entschieden, dass es sich jedenfalls um keine sog. privilegierte Maßnahme (z. B. Einbruchschutz, Ladestation Elektroauto etc.) i. S. d. § 20 Abs. 3 WEG handelt. Insofern besteht kein Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Anbringung eines solchen Balkonkraftwerks.

Mittlerweile gibt es auch Modelle von Steckersolaranlagen, die nicht zwingend außen an der Fassade angebracht werden müssen, sondern beispielsweise das Solarmodul in einer Tischplatte integriert haben und folglich die Optik des Gebäudes nicht stören. Ungeklärt ist hierbei allerdings, ob alleine der Eingriff in das Haus-Stromnetz bereits eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG darstellt und es daher eines Beschlusses bedarf. So ist das Stromnetz eines Gebäudes grundsätzlich darauf ausgelegt, dass Strom entnommen und nicht zugeführt wird. Ab dem Hausanschluss über den Stromzähler hinweg bis zum Sicherungskasten in der Wohnung stehen die Leitungen des Stromnetzes im Gemeinschaftseigentum. Erst nach der vom Sondereigentümer bedienbaren Absperrmöglichkeit stehen die Leitungen im Sondereigentum. Übersteigt folglich der von der Anlage produzierte Strom den Verbrauch des Haushalts, fließt dieser über die Sicherungen hinaus in das gemeinschaftliche Stromnetz. Insofern bleibt fraglich, ob ein Gericht im Lichte der WEG den – wenngleich geringen – Eingriff in das Haus-Stromnetz bereits als bauliche Veränderung einstuft.

Haftungsfragen

Auch haftungs- und versicherungstechnische Fragen sind mit diesem Thema eng verbunden. Grundsätzlich haftet der Eigentümer bzw. der Betreiber der Anlage für Schäden, die aufgrund von Vorsatz oder Fahrlässigkeit entstanden sind. Wurde die Anlage beispielsweise nicht fachgerecht angebracht und es kommt zu einem Brand, wird zwar die Gebäudeversicherung den Brandschaden am Gebäude übernehmen, aber möglicherweise beim Betreiber Regress nehmen. Auch für Schäden etwa durch herabfallende Teile haftet der Eigentümer des Balkonkraftwerks. Insofern ist es für den Betreiber in jedem Falle ratsam über eine Haftpflichtversicherung zu verfügen, die ihn in solchen Fällen vor Schadensersatzansprüchen Dritter schützt. Für Vermieter und die Wohnungseigentümergeinschaft ist es ratsam, bei Erlaubnis einer solchen baulichen Veränderung auch die Haftung entsprechend zu klären.

4 Im Grunde bestätigt durch AG Konstanz, Urteil v. 2.2.2023, Az. 4 C 369/22

5 LG Bamberg, Urteil v. 22. Juli 2022, AZ: 42 S 9/22 WEG

Baurechtliche Aspekte, Ortsgestaltungssatzungen, Rücksichtnahme

Ferner sind selbstverständlich auch baurechtliche Vorschriften einzuhalten. Grundsätzlich sind derartige Anlagen zwar genehmigungsfrei, so müssen aber dennoch gegebenenfalls Denkmalschutz, Bebauungspläne oder Ortsgestaltungssatzungen eingehalten werden. Beispielsweise gab es im oberbayerischen Lenggries eine solche Satzung, aufgrund derer bereits Anwohnern der Betrieb von Balkonkraftwerken untersagt wurde, da diese das Erscheinungsbild des Ortes zu stark beeinträchtigt haben. Zudem darf von der spiegelnden Glasoberfläche einer solchen Anlage auch keine Blendwirkung in Richtung des Nachbargrundstücks ausgehen.⁶

4.2 Mieterstrommodelle und größere Photovoltaikanlagen

Bei Mieterstrom handelt es sich um Strom, der entweder auf dem Dach oder neuerdings in der Nähe des Mietobjekts (sog. Quartierskonzept) mittels einer PV-Anlage produziert und dem Mieter zur Verfügung gestellt wird, ohne dass der Strom vorher in das öffentliche Stromnetz eingespeist wurde. Prinzipiell sieht das EEG zwei Modelle vor: ein Grundmodell und ein Lieferkettenmodell. Gemeinsam ist beiden Vermarktungsmodellen, dass

- der Strom vor Ort mit einer Photovoltaikanlage, einem Blockheizkraftwerk oder einer ähnlichen Erzeugungsanlage erzeugt,
- vorrangig den Hausbewohnern direkt zur Verfügung gestellt wird und
- der aus der Anlage produzierte, aber nicht verbrauchte Strom als »Überschusseinspeisung« in das öffentliche Netz gegen entsprechende Vergütung abfließt.

Das Grundmodell

Vereinfacht dargestellt, liefert der Betreiber der Solaranlage seinen selbst erzeugten Strom nach Verfügbarkeit und Bedarf an die Letztverbraucher des Hauses, auf dem die Solaranlage errichtet wurde – mithin an seine Mieter. Ergänzend liefert er auch alle anderen Strommengen, die diese verbrauchen, wenn die Sonne nicht scheint oder der Solarstrom nicht ausreicht. Diesen Strom kauft er von einem Stromanbieter zu. Sofern er sich bei diesem Modell an die Vorgaben des EEG hält, kann er eine zweifache Förderung in Anspruch nehmen:

- »Mieterstromzuschlag« und
- die Einspeisevergütung oder Marktprämie für die Überschusseinspeisung ins Netz

Der Anlagenbetreiber ist in diesen Modellen zugleich der Stromlieferant der Hausbewohner bzw. Mieter und muss alle damit verbundenen Pflichten erfüllen. Dazu gehören u.a. besondere Verbraucherschutzrechtliche Anforderungen an EEG-geförderte Mieterstromverträge. Es bleibt dem Betreiber freigestellt, hierfür Dritte in Anspruch zu nehmen. Der

⁶ LG Frankenthal, Urteil v. 12.8.2022, Az. 9 O 67/21

Mieterstromzuschlag ist eine direkte Förderung für den Strom, der in der Solaranlage erzeugt und von den Mietern verbraucht wird.

Bei der Einspeisung des Überschussstroms hat der Betreiber ein Wahlrecht im Rahmen der Vergütung. Entweder erfolgt diese mittels einer festgelegten Einspeisevergütung vom Netzbetreiber oder im Rahmen einer Direktvermarktung des Stroms an der Strombörse. Bei letzterer erhält der Betreiber anstatt der fixen Einspeisevergütung eine sog. Marktprämie. Hierbei handelt es sich um eine festgelegte Ausgleichzahlung, die die Erlösdifferenz zwischen dem monatlich schwankenden Börsenpreis bzw. Marktwert und der anlagenspezifischen Förderung des Bundes (sog. Anzulegender Wert) ausgleicht. Aufgrund der Komplexität ist hierfür regelmäßig ein Vertrag mit einem Direktvermarkter notwendig, der sich um die Bilanzierung und Vermarktung des Überschussstroms kümmert. Die Direktvermarktung bedarf zudem besonderer technischer Ausstattungen (z. B. die Fernsteuerbarkeit der Anlage). Die Marktprämie fällt dafür deutlich höher aus als die Einspeisevergütung.

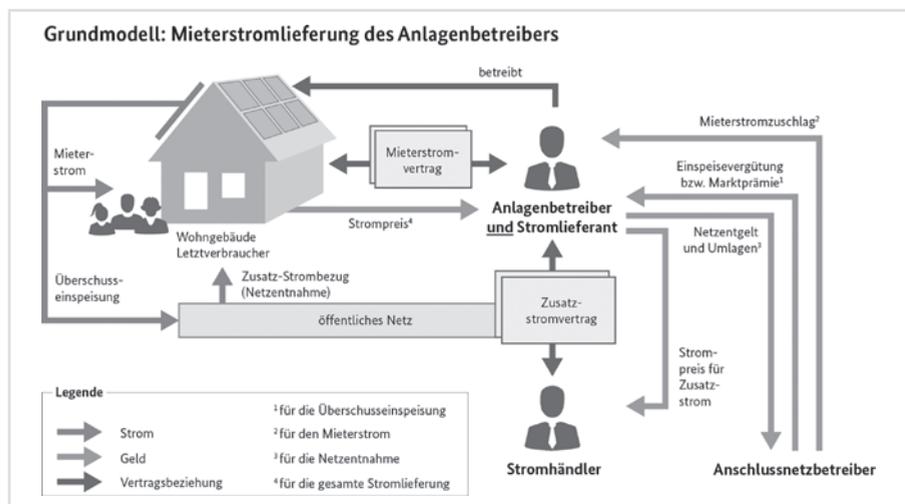


Abb. 3: Mieterstrom-Grundmodell (Quelle: www.bundesnetzagentur.de)

Das Lieferkettenmodell

Betreiber von Solaranlagen, die ab dem 1.1.2021 in Betrieb genommen wurden, können auch die Variante des sogenannten **Lieferketten-Modells** nutzen. Im Vergleich zum Grundmodell kann der Anlagenbetreiber in dieser Variante den Mieterstromzuschlag für den Strom aus seiner Solaranlage auch erhalten, wenn er den Strom (ohne Netzeinspeisung) **innerhalb der Kundenanlage an einen Dritten** weitergibt, der diesen Strom wieder-

rum nachweislich unter Einhaltung der Voraussetzungen des Mieterstromzuschlags an die teilnehmende »Mieterstromkundschaft« (Letztverbraucher/Mieter) liefert. Dieser **Dritte** ist in diesem Fall der verantwortliche **Stromlieferant**.

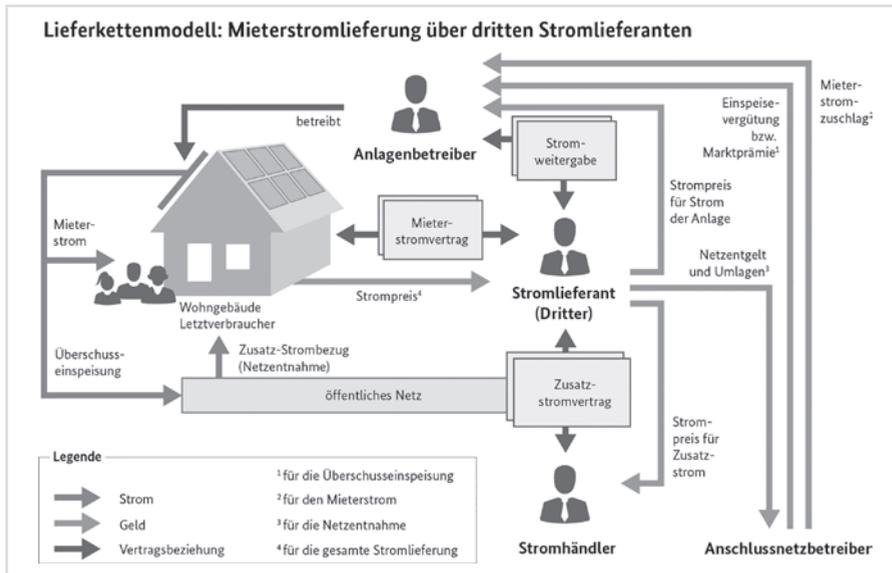


Abb. 4: Mieterstrom-Lieferkettenmodell (Quelle: www.bundesnetzagentur.de)

Nachteile für Vermieter

Neben dem bürokratischen Aufwand, den ein Laie kaum bewältigen kann, ist ein weiterer Nachteil, dass der Mieter nicht zur Abnahme verpflichtet werden kann. Zudem darf der Stromlieferungsvertrag, der mit einem Mieter geschlossen wurde, eine **Kündigungsfrist von nicht länger als 3 Monaten** und keine längere **Vertragsbindung als ein Jahr** haben (§ 42a EnWG). Insofern besteht für Vermieter ein deutlich erhöhtes Kalkulationsrisiko. Schließlich ist der mit dem Mieter vereinbarte Strompreis i. d. R. noch höher als die Einspeisevergütung oder die Marktprämie.

Volleinspeisung – wirtschaftliche Nutzung von Dachflächen

Als einfachere und besser kalkulierbare Möglichkeit bietet sich die sog. Volleinspeisung an; der Mieter hat bei dieser Variante mit der Anlage im Grunde nichts zu tun. Er bezieht weiterhin seinen Strom wie gewohnt von einem Stromlieferanten seiner Wahl. Insofern handelt es sich hierbei streng genommen nicht um ein Mieterstrommodell. Denn es wird der gesamte Strom, der von der PV-Anlage erzeugt wird, vollständig in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Für den eingespeisten Strom erhält der Vermieter logischerweise

auch keinen »Mietstromzuschlag« oder eine Marktprämie. Der Betreiber einer solchen Anlage kann aber gem. § 48 Abs. 2a EEG eine erhöhte Einspeisevergütung verlangen. Daher kann dieses Modell durchaus für Eigentümer von vermieteten Objekten attraktiv sein, die Ihre Dachflächen wirtschaftlich nutzen möchten.

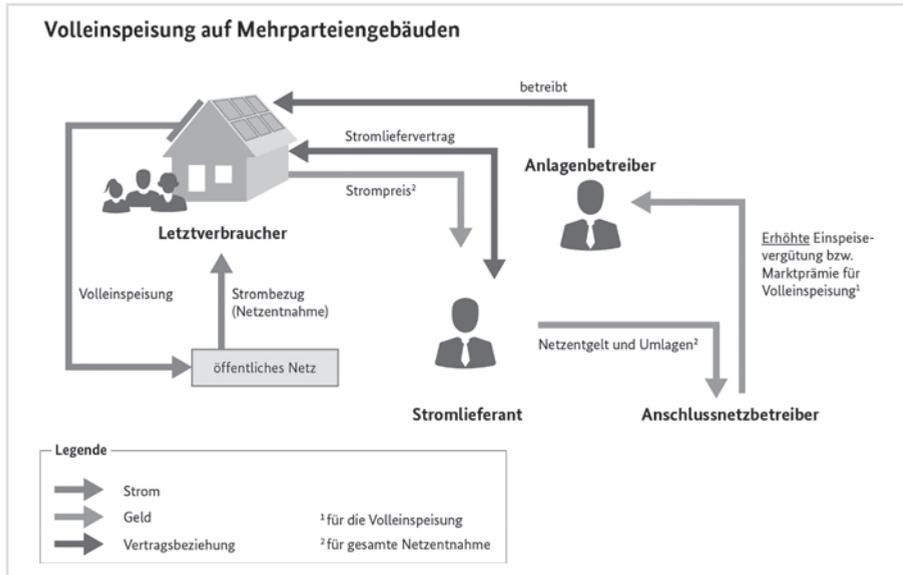


Abb. 5: Mieterstrom-Volleinspeisung (Quelle: www.bundesnetzagentur.de)

Die Teileinspeisung und die Abrechnung über die Betriebskosten

Eine in der Praxis bereits häufiger angewandte – und einfache – Methode ist, dass der Strom der PV-Anlage beispielsweise für betriebskostenrelevante Verbraucher wie etwa die Wärmepumpe, die Allgemeinbeleuchtung oder den Aufzug genutzt und nur der Überschuss in das öffentliche Netz mit entsprechender Vergütung eingespeist wird. Der Mieter kann in diesem Fall den von der PV-Anlage produzierten Strom allerdings nicht für den privaten Verbrauch in seiner Wohnung nutzen.

Grundsätzlich dürfen im Rahmen des § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers angesetzt werden könnte. Durch Nutzung des Solarstroms, die der Eigentümer zur Verfügung stellt, muss weniger Strom zugekauft werden, wodurch Stromkosten gespart werden. Es ist insofern denkbar, diese Ersparnis als Sachleistung des Vermieters anzusehen.⁷ Dementsprechend kann für den verbrauchten PV-Strom der gleiche Preis angesetzt werden wie

⁷ Vgl. Gemmer/Mosor, *Umlagefähigkeit von Solarstrom auf Mieter in Mehrparteienhäusern iRd Mietnebenkostenrechts*, IR 2022, S. 282

für den bezogenen Netzstrom. Um dem Wirtschaftlichkeitsgebot genüge zu tun, sollte der angesetzte Strompreis im Rahmen von verschiedenen Vergleichsangeboten ermittelt werden. Die Umsatzsteuer darf dabei nur erhoben werden, wenn der Eigentümer diese tatsächlich an das Finanzamt entrichtet.

Ein Aufschlag für die Volleinspeisung oder Mieterstromzuschläge entfallen zwar für den Vermieter, dennoch können sowohl Vermieter als auch Mieter hiervon profitieren, da in der Regel der vom Vermieter verlangte Strompreis zwar günstiger ist als der auf dem Markt zu bezahlende Strompreis, aber höher als die (Voll-)Einspeisevergütung.

Zudem hat der Mieter in dieser Konstellation keine Möglichkeit dem Strom des Vermieters "zu entfliehen".