

Heizkostenabrechnung aktuell

I. Einleitung

II. Die Heizkostenabrechnung

1. Allgemeine Angaben

2. Kostenaufstellung

a. Aufstellung für 2022

aa. Erdgas, Wärmelieferung

bb. Heizöl, Flüssiggas, Kohle, Pellets

b. Die Zukunft: Aufstellung für 2023 und Folgejahre

aa. Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz (EWPBG)

bb. CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

3. Kostentrennung Heizung/Warmwasser

a. Abrechnung für 2022

b. Abrechnung für 2023 und Folgejahre

aa. Entlastungsanteil nach dem EWPBG

bb. Kostentrennung CO₂-Anteil

4. Kostenaufteilung

a. Abrechnung für 2022

b. Abrechnung für 2023 und Folgejahre

aa. Entlastungsanteil nach dem EWPBG

bb. Abrechnung CO₂-Anteil

III. Sonstige Informationspflichten des Vermieters

1. Monatliche Informationen

2. Jährliche Informationen

IV. Einwendungen und Kürzungsrechte

1. Neue BGH-Rechtsprechung

2. Neue Kürzungsrechte in § 12 Abs. 1 Satz 2 und 3 HeizKV

a. Keine Ausstattung mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten

b. Verletzung der Informationspflichten

3. Kürzungsrecht nach § 7 Abs. 4 CO₂KostAufG

4. Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

a. Antragstellung nach den Härtefallregelungen

b. Vorgaben der EnSikuMaV

c. Vorgaben der EnSimiMaV

aa. Inhalte der EnSimiMaV

bb. Vorgaben der EnSimiMaV als vertragliche Vermieterpflicht?

V. Schlussbemerkung

I. Einleitung

Heizkosten sind umlagefähige Betriebskosten, die im Katalog der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt sind (§ 2 Nr. 4-6 BetrKV). Für die Heizkostenabrechnung gelten daher zunächst die Mindestanforderungen, die an jede Betriebskostenabrechnung zu stellen sind.

Diese legt der BGH in ständiger Rechtsprechung fest: „Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.“¹

Für die Heizkostenabrechnung stellt das nur das Grundgerüst dar. Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Heizkostenverordnung. Sie gilt für nahezu alle Gebäude mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Wärme- oder Warmwasserlieferung (§ 1 HeizkV). Sie gilt für nahezu alle Mietwohnungen (Ausnahmen § 2 und § 11 HeizkV).

Die Anforderungen in der Heizkostenverordnung sind in den letzten Jahren verschärft worden. Bedingt durch die Energiekrise sind außerdem weitere Vorschriften hinzugekommen. Es sind staatliche Maßnahmen zur Senkung der Energiekosten und zur Sicherung der Energieversorgung getroffen worden. Aktuell könnte damit auf folgende Gesetze und Verordnungen zu achten sein:

- die Heizkostenverordnung in ihrer neuesten Fassung,
- das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG)
- das Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG)
- die Verwaltungsvereinbarungen zum Härtefallfonds für nicht leitungsgebundene Energieträger wie Öl, Flüssiggas etc.
- das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG)
- die Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV, gültig bis 15.4.2023)
- die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV),

In diesem Beitrag sollen zunächst die Vorschriften besprochen werden, die unmittelbar die Heizkostenabrechnung betreffen. Es gibt jeweils verschiedene Möglichkeiten, die neuen Angaben und Informationen in der Abrechnung unterzubringen. Nur einige der Alternativen enthält die nachstehende Darstellung einer Abrechnung (II).² An diesen Hauptteil schließt sich ein kurzer Abschnitt über die sonstigen Informationspflichten des Vermieters an (III), danach noch ein Abschnitt zu Einwendungen und Kürzungsrechten (IV).

II. Die Heizkostenabrechnung

Die Heizkostenabrechnung gliedert sich – abgesehen von den neuen Informationspflichten – wie bisher in folgende Abschnitte:

- Allgemeine Angaben
- Gesamtkosten
- Kostentrennung Heizung, Warmwasser
- Kostenverteilung, Abzug der Vorauszahlungen.³

1. Allgemeine Angaben

Der Eingangsbereich der Heizkostenabrechnung ist nahezu unverändert. Anzugeben sind der Nutzer, die Wohneinheit, Abrechnungsperiode und Nutzungszeitraum, ggf. die Abrechnungsfirma sowie das Abrechnungsdatum.

¹ BGH, VIII ZR 244/18, WuM 2020, 210 = NZM 2020, 320, 321 (Rn. 8) mit zahlreichen weiteren Nachweisen.

² Die Vorschläge erfolgen naturgemäß ohne jede Gewähr für die Richtigkeit oder auch nur Gerichtsfestigkeit.

³ Vgl. Zehelein, NZM 2023, 354, 355.

Der Kopf könnte etwa so aussehen:

Abrechner: HeiKo GmbH	Bochum, 26.9.2023
Mieterin: Frau Sabine Mustermann Beethovenstraße 3 44550 Castrop-Rauxel	Vermieterin: V12-GmbH Hauptstraße 14 44787 Bochum
Ihre Abrechnungseinheit:	Wohnung 002 (EG Mitte)
Ihr Abrechnungszeitraum:	1.1.2022 – 31.12.2022
Ihr Nutzungszeitraum:	1.1.2022 – 31.12.2022
Zusammenfassung Ihrer Abrechnung:	
Ihre Abrechnung brutto: Ihre Gesamtkosten:	1.344,00 €
Ihre Vorauszahlungen:	1.248,00 €
Ihre Nachzahlung:	96,00 €
Ihre neue monatliche Vorauszahlung:	115,00 €

2. Kostenaufstellung

Für die Aufstellung der Gesamtkosten muss bereits nach Abrechnungszeiträumen differenziert werden. Für 2022 gilt etwas Anderes als für die Zeiträume ab 2023. Der erste Abschnitt gilt deswegen nur der Abrechnung für das Jahr 2022, die für dieses Jahr möglicherweise schon erstellt ist oder bis zum 31.12.2023 erstellt werden muss (a). Danach folgt der Ausblick in die Zukunft, weil sich mit dem Abrechnungsjahr 2023 weitere Änderungen ergeben (b).

a. Aufstellung für 2022

Die Aufstellung der Gesamtkosten sah bisher so aus:

Energiekosten (Rechnung vom 12.1.2023)	15.000,00 €
Weitere Betriebskosten (Heizung und WW)	1.000,00 €
Gesamtkosten	16.000,00 €

Jetzt muss dieser Abschnitt ergänzt werden. Dabei ergeben sich Unterschiede je nach dem eingesetzten Brennstoff.

aa. Erdgas, Wärmelieferung

Neu ist hier das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG).⁴ Bei einer Gasheizung oder bei Wärmelieferung haben Vermieter nach diesem Gesetz eine Entlastung auf den Gaspreis oder den Wärmelieferungspreis nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (§ 3 EWSG) erhalten. Die Entlastung betrug, sehr vereinfacht dargestellt, die Höhe des Abschlags für einen Monat (näher § 2 Abs. 2 EWSG). Über diese Entlastung mussten Vermieter ihre Mieter noch im Dezember 2022 in Textform informieren (§ 5 Abs. 2 Satz 1 EWSG) und auf ein entsprechendes Informationsblatt⁵ hinweisen. Dabei mussten sie auch darauf hinweisen, dass sie die Entlastung über die Heizkostenabrechnung an die Mieter weitergeben würden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 EWSG). Zu den Angaben in der Heizkostenabrechnung gab es eine Gesetzesänderung mit Wirkung zum 3.8.2023.⁶ Nach der anfänglich geltenden Fassung reichte es aus, wenn der Vermieter in der Heizkostenabrechnung den Betrag der Soforthilfe für das

⁴ Vollständige Gesetzesbezeichnung: Gesetz über die Feststellung des Wirtschaftsplans des ERP-Sondervermögens für das Jahr 2023 und über eine Soforthilfe für Letztverbraucher von leitungsgebundenem Erdgas und Kunden von Wärme, BGBl. I 2022, 2035; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.7.2023, gültig ab 3.8.2023, BGBl. 2023 I Nr. 202.

⁵ Im Internet abzurufen unter https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/I/infoblatt-dezember-abschlag-fur-gas-und-waerme.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (Stand des Links: 14.8.2023).

⁶ BGBl. 2023 I Nr. 202.

Gebäude angab. Abrechnungen, die bis zu diesem Datum mitgeteilt sind, sind also ordnungsgemäß, wenn (nur) dieser Betrag dort steht. Nach der aktuellen Fassung hat der Vermieter in der Heizkostenabrechnung die Höhe der Entlastung und zusätzlich den Anteil des Mieters gesondert auszuweisen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 EWVG).

Die Gesamtentlastung des Vermieters kann jetzt im Abschnitt zur Kostenaufstellung genannt werden. Der Entlastungsbetrag könnte dabei in die Tabelle eingearbeitet werden. Das sähe dann so aus:

Energiekosten (Rechnung vom 12.1.2023)	15.800 €
Dezember-Soforthilfe (EWVG)	- 800 €
Weitere Betriebskosten (Heizung und WW)	1.000 €
Gesamtkosten	16.000 €

Denkbar wäre es auch, mit der alten Tabelle und einem Hinweis zu arbeiten:

Hinweis: In den genannten Energiekosten ist der **Entlastungsbetrag nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz** („Dezember-Soforthilfe“) von 800 €, den die Stadtwerke Musterstadt dem Vermieter gutgebracht haben, bereits berücksichtigt. Näheres dazu haben Sie schon aus dem Informationsschreiben vom 25.12.2022 erfahren. Hier ist konkret daher bereits die Soforthilfe von 800 € von dem Rechnungsbetrag des Lieferanten (15.800 €) in Abzug gebracht worden.

Entsprechend kann die Aufstellung bei einer Beheizung über Wärmelieferung (§ 5 i.V.m. § 4 EWVG) aussehen.

Die Einzelentlastung des Mieters taucht hier noch nicht auf. Sie ist eher bei der Kostentrennung und Kostenaufteilung unterzubringen.

bb. Heizöl, Flüssiggas, Kohle, Pellets

Für nicht leitungsgebundene Energie gilt das EWVG nicht.

Hier gibt es als neue Regelung aber die Härtefallregelungen der Länder. Grundlage ist der Beschluss des Bundestags vom 16.12.2022.⁷ Die dort geforderten Verwaltungsvereinbarungen sind Ende März/Anfang April zwischen Bund und Ländern geschlossen worden.⁸ Der Vermieter, der für Heizöllieferungen im Jahr 2022 mehr als das Doppelte des Referenzpreises (für Heizöl z.B. 0,71 €/l inkl. Umsatzsteuer) gezahlt hat, kann von dem oberhalb dieser Grenze liegenden Betrag 80 %, maximal aber 2.000 €, erstattet erhalten. Die Summe der potenziellen Hilfen muss zusätzlich mindestens 100 € je Wohneinheit betragen. Die entsprechenden Brennstoffrechnungen sind zum Beleg einzureichen. Die Erstattung gilt für die Monate Januar bis Dezember 2022. Den Entlastungsbetrag hat der Vermieter in Abzug zu bringen, also seinem Mieter gutzubringen, weil die Heizkosten für ihn durchlaufende Posten sind.

In der Darstellung nach der Heizkostenverordnung addiert der Vermieter wie bisher Anfangsbestand mit den Anlieferungen nach Liter und dem jeweiligen Preis mit und bringt davon nach Liter und Preis den Restbestand in Abzug, wenn auch die Angabe von Anfangs- und Endbestand für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung nicht zwingend ist.⁹ Jetzt muss er an dieser Stelle zusätzlich den Entlastungsbetrag in Abzug bringen, den er nach der Verwaltungsvereinbarung erhalten hat. Die Abrechnung sieht zwar ähnlich wie die für Erdgas oder Fernwärme aus. Die richtige Bewertung des Restbestandes verlangt jetzt allerdings ebenfalls die Berücksichtigung der Erstattung. Für die Heizkostenabrechnung gilt, auch bei der Beheizung mit Öl, immer das Leistungsprinzip; abzurechnen sind die im Abrechnungsjahr verbrauchten Brennstoffe.¹⁰ Erfolgen im Jahr mehrere Heizölabrechnungen oder ist ein Anfangsbestand vorhanden, gilt das Prinzip „first in first out“.¹¹ Damit ist der

⁷ BT-Drs. 20/4915, S. 8 unter Ziffer III.8.

⁸ Vgl. Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 30.03.2023 unter <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2023/03/20230330-haerterfallhilfen-fur-privathaushalte-kommen.html> (Stand des Links 22.07.2023).

⁹ BGH VIII ZR 322/08, WuM 2010, 156 = NZM 2010, 315.

¹⁰ Grundlegend BGH VIII ZR 156/11, WuM 2012, 143 = NJW 2012, 1141.

¹¹ Lammel, jurisPR-MietR 21/2009, Anm. 1; LG Hamburg ZMR 2009, 530.

Restbestand nach dem Preis der letzten Lieferung (ggf. rückwärts vorausgehende Lieferungen) zu bewerten.¹² Wenn – wie jetzt in der Regel zu erwarten – die letzte Lieferung diejenige ist, auf die die Erstattung gezahlt wird, ist auch nur von dieser Rechnung der Erstattungsbetrag in Abzug zu bringen. Es wäre nicht richtig, den Erstattungsbetrag einfach vom Saldo abzuziehen. Er muss anteilig auch in das nächste Jahr eingerechnet werden, soweit dort der Restbestand zum neuen Anfangsbestand wird. Die richtige Bewertung des Endbestandes wirkt sich auf die Höhe der umzulegenden Kosten aus. Wird der Gesamtbetrag für das Jahr 2022 abgezogen, kommt das dem Mieter ungerechtfertigt zugute. Der Ausgleich durch den zu hohen Anfangsbestand erfolgt nicht, wenn es im Folgejahr zu einem Mieterwechsel kommt – dann wird der neue Mieter ungerechtfertigt belastet. An einem vollständigen Ausgleich kann es auch fehlen, wenn der Mieter der gleiche bleibt, aber sein Nutzungsverhalten drastisch ändert.

Wenn schon eine Erstattung geflossen ist, sieht die Heizkostenabrechnung bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern zum Beispiel so aus.

Anfangsbestand	5.000 l Heizöl	01.01.2022	2.000,00 €
Anlieferung	6.000 l Heizöl	01.09.2022	10.000,00 €
Erstattungsbetrag auf die Lieferung vom 1.9.2022			-1.184,00 €
Restbestand	2.000 l Heizöl	31.12.2022	- 2.938,67 €
Verbrauch/Kosten	9.000 l Heizöl		7.877,33 €

Dazu sind folgende Hinweise möglich.

„Hinweise:

1. Die Entlastung beruht auf der Härtefallregelung der Länder aus Anlass der stark gestiegenen Ölpreise.
2. Die Bewertung des Restbestandes ergibt sich daraus, dass für die letzte Lieferung von 6.000 l Heizöl im Ergebnis 8.816,00 € aufzuwenden waren (10.000 € -1.184 €). Das sind 1,47 € je Liter, also 2.938,67 € für den Restbestand von 2.000 l.“

Es ist nicht allgemein zu entscheiden, ob solche Hinweise mehr Fragen aufwerfen als sie beantworten.

Ein Problem ergibt sich möglicherweise aus den Zeitabläufen. Die Antragsplattform wurde in den Ländern während der ersten beiden Wochen des Monats Mai 2023 freigeschaltet. Erst jetzt konnte – oder kann – der Antrag überhaupt gestellt werden. Enddatum für Anträge ist erst der 20.10.2023.¹³ Wenn die Bearbeitung länger dauert, kann es sein, dass die Erstattung erst im Jahr 2024 fließt.

Es gibt mehrere Möglichkeiten.

1. Alternative

¹² LG Hamburg ZMR 2009, 530; Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6 HeizKV Rn. 46; Ermann BGB/Lützenkirchen, 17. Aufl. 2023, § 556 BGB Rn. 32.

¹³ Vgl. z.B. die Mitteilung des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales unter <https://www.stmas.bayern.de/energiekrise/> (Stand des Links 22.07.2023).

Der Vermieter kann in der Abrechnung auf die noch ausstehende Erstattung hinweisen und die Beträge dann 2024 nachträglich mitteilen und erstatten. Das Leistungsprinzip verlangt, wie eben gesagt, die nachträgliche Erstattung an diejenigen Mieter, die die „subventionierten“ Mengen verbraucht haben. Der damit notwendige Vorbehalt der Korrektur beseitigt auch die formelle Prüffähigkeit nicht. Der Vermieter muss nach Bescheidung des Antrags eine Korrektur – und anteilige Rückzahlung an die Mieter – aber auch vornehmen.

2. Alternative

Da die Erstattung auch vom Vermieter selbst anhand der Formel berechnet werden kann, kann er alternativ auch den Erstattungsbetrag sofort gutbringen.

Die Formel könnte in der Abrechnung auch mitgeteilt werden. Sie sieht so aus:

$$\text{Entlastung} = 0,8 \times (\text{Rechnungsbetrag 2022} - 2 \times \text{Referenzpreis} \times \text{Bestellmenge})$$

Die Referenzpreise für die einzelnen Brennstoffe finden sich auf zahlreichen Seiten im Internet. Der Vermieter kann dann ohne eine nachträgliche Korrektur sämtlicher Heizkostenabrechnungen mit einem Arbeitsdurchgang fertig werden. Er finanziert allerdings den Entlastungsbeitrag vor. Bei dieser Methode sollte der Vermieter auch darauf achten, dass der Mindestbetrag von 100 € je Wohnung erreicht sein muss, damit er eine Erstattung auch selbst zu erwarten hat.

b. Die Zukunft: Aufstellung für 2023 und Folgejahre

aa. Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz (EWPBG)

Für das Abrechnungsjahr 2023 gilt das Gesetz zur Dezembersonstufung nicht mehr. Das EWStG regelte eben nur eine einmalige Hilfe.¹⁴ Dafür greift jetzt das EWPBG¹⁵, und zwar jedenfalls für das Jahr 2023; eine Verlängerung ist noch offen (§ 39 EWPBG).

Der Ansatz des EWPBG ist es, dass zunächst die Versorgungsunternehmen ihre Kunden um einen bestimmten Betrag entlasten. Dabei muss der Lieferant dem Letztverbraucher – das sind hier auch Wohnraumvermieter (§ 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EWPBG)¹⁶ – monatlich einen Entlastungsbetrag gutschreiben (§ 3, § 11 EWPBG). Für 80 % des Verbrauchs erfolgt eine Reduzierung des Preises – Berechnungsgröße ist der im September 2022 prognostizierte Verbrauch oder der Verbrauch des Kalenderjahres 2021. Die Differenz zu einem Preis von 12 Cent je kWh (Gas)/9,5 C/kWh (Fernwärme) wird dem Vermieter gutgeschrieben. Anders ausgedrückt: Für die ersten 80 % des Gasverbrauchs zahlt der Verbraucher nur 12 C/kWh (9,5 C/kWh für Fernwärme), für die weiteren 20 % zahlt er den vollen Preis. Die Versorger müssen die Entlastung ab 1.3.2023 schon bei den monatlichen Vorauszahlungen berücksichtigen. Für die Monate Januar und Februar erfolgt eine nachträgliche Berücksichtigung (§ 5, § 13 EWPBG).¹⁷

¹⁴ Vgl. Lindner, NZM 2023, 519, 523.

¹⁵ BGBl I 2022, 2560; Änderungen durch Gesetz vom 23.04.2023, BGBl. I 2023, Nr. 110; eine Zusammenfassung des Inhalts findet sich u.a. bei Rath/Ekardt, NVwZ 2023, 293, 295 unter III.1. und bei Neumann/LiBek, N&R 2023, 17, 24. Weitere Änderungen sind geplant; dazu Neumann/LiBek, N&R 2023, 140

¹⁶ Vgl. Neumann/LiBek, N&R 2023, 17, 24 f.

¹⁷ Näher Neumann/LiBek, N&R 2023, 17, 25.

Der Sinn dieser Systematik liegt darin, die Kunden zu einem energiesparenden Verhalten anzuhalten.¹⁸ Wenn sie ihren Energieverbrauch um 20 % reduzieren, kommen sie für den gesamten Verbrauch in den Genuss des gedeckelten Preises.

Der Versorger hatte den Vermieter bis zum 01.03.2023 über die Entlastungsbeträge und die Daten dazu zu unterrichten (§ 3 Abs. 3 Satz 3, § 11 Abs.4 EWPBG).¹⁹ Unverzüglich nach Erhalt dieser Daten musste nach der Mitteilung seines Versorgers über die Entlastung seine Mieter entsprechend informieren. Regelmäßig musste das also im März 2023 geschehen (§ 26 Abs. 1, Abs. 3 EWPBG). Der Vermieter muss die Entlastung dann in der Abrechnung berücksichtigen.²⁰ Das ist im EWPBG gesondert geregelt (§ 26 Abs. 1 Satz 1 EWPBG), ergibt sich aber schon daraus, dass er nur die entstandenen Kosten umlegen darf. Auch insoweit musste der Vermieter schon im März 2023 die Mieter darauf hinweisen, dass die Entlastung in die Heizkostenabrechnung einfließt.

Die Umsetzung kann m.E. ähnlich wie beim EWVG erfolgen.

In der Tabelle sähe das dann isoliert so aus:

Energiekosten (Rechnung vom 12.01.2024)	15.800 €
Entlastungsbetrag nach dem EWPBG	- 800 €
Weitere Betriebskosten (Heizung und WW)	1.000 €
Gesamtkosten	16.000 €

Die Gesamtaufstellung der Kosten könnte also die bereits reduzierten Kosten benennen und dazu folgenden Hinweis erhalten:

„***Hinweis:** In den genannten Energiekosten ist der **Entlastungsbetrag nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremse-Gesetz** von 800 €, den die Stadtwerke Musterstadt dem Vermieter gutgebracht haben, bereits berücksichtigt. Näheres dazu haben Sie schon aus dem Informationsschreiben vom 15.03.2023 erfahren.“

Ihr Anteil an der Entlastung ergibt sich aus den nachfolgenden Abschnitten zur Kostentrennung und Kostenaufteilung.

Allerdings umfasst das noch nicht alle Vorschriften, die für das Abrechnungsjahr 2023 zu beachten sind. Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz ist noch nicht berücksichtigt, die Darstellung oben bildet nur einen Zwischenschritt.

bb. CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Für die Jahre ab 2023 greift das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (hier abgekürzt: CO₂KostAufG). Dabei wird hier nur die Variante dargestellt, in der der Vermieter selbst die Wärme und ggf. Warmwasser als Vermieterleistung

¹⁸ Vgl. Bentrop, WuM 2023, 113, 114; Neumann/LiBek, N&R 2023, 17, 25.

¹⁹ Näher Bentrop, WuM 2023, 113, 115.

²⁰ Auf die Anpassung der Vorauszahlungen in zwei Sonderfällen wird hier nicht eingegangen, dazu Bentrop WuM 2023, 113, 115 f.

erbringt. Die Variante des selbst versorgenden Mieters (§ 5 Abs. 3 CO2KostAufG) bleibt hier außer Betracht, weil sie nicht die Heizkostenabrechnung des Vermieters betrifft.

Bei der Änderung geht es um die CO₂-Bepreisung. Ausgangspunkt ist hier das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG). Mit diesem Gesetz ist die Befugnis zur Emission von Kohlendioxid in ein kostenpflichtiges Gut umgewandelt worden.²¹ Mit dem BEHG soll ein Anreiz zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes gesetzt werden.²² Zurzeit gibt es noch keine absolute Mengenbegrenzung, ebenso noch keine freie Preisbildung durch einen Handel mit den Zertifikaten am Markt.²³ Es gibt aber eine staatlich festgelegte CO₂-Bepreisung, die jährlich ansteigt. Im Jahr 2023 sind es 30 € pro Tonne. Bereits damit ergibt sich ein Anreiz, den CO₂-Ausstoß zu senken.

Durch das CO₂-KostAufG soll dieser Anreiz auf den Mietwohnungsmarkt übertragen werden.²⁴ Die Emissionskosten werden zwischen Vermieter und Mieter geteilt, weil auch beide Seiten den Ausstoß beeinflussen. Der Vermieter kann den energetischen Zustand des Hauses, der Mieter kann sein Heizverhalten verbessern.²⁵ Auf Seiten des Vermieters wird der Anreiz deshalb durch ein Stufenmodell gesetzt. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes, desto geringer ist in Wohngebäuden der Vermieteranteil.²⁶ Dazu enthält das CO₂KostAufG eine Tabelle (Anlage zu §§ 5-7 CO₂KostAufG). Der Vermieteranteil reicht von 0 % bis zu 95 %, abhängig davon wieviel Kohlendioxid das Gebäude pro m² und Jahr abgibt. In der Gewerbemiete erfolgt in der Regel noch eine hälftige Aufteilung, das soll sich 2025 ändern (§ 8 CO₂KostAufG).

Die Aufteilung wird ihrerseits in der Heizkostenabrechnung umgesetzt. Nach § 5 Abs. 2 CO₂KostAufG hat der Vermieter den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes in kg/m² zu ermitteln. Die Berechnung erfolgt anhand des Brennstoffverbrauchs und der Emissionsfaktor des eingesetzten Brennstoffs. Die erforderlichen Informationen zum Kohlendioxidausstoß des Gebäudes erhält er von seinem Brennstofflieferanten. Das Verfahren bleibt kompliziert und kann hier nicht näher dargestellt werden.²⁷ Für die Abrechnung muss der Vermieter nun von den in der Rechnung ausgewiesenen Gesamtbrennstoffkosten die CO₂-Kosten abziehen²⁸ und diesen Betrag anteilig selbst übernehmen. Die Berechnung hat er in der Heizkostenabrechnung darzustellen (§ 7 Abs. 1 Satz 2 CO₂KostAufG). Er muss nach § 7 Abs. 3 CO₂KostAufG in der Heizkostenabrechnung ausweisen:

- die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung nach der Tabelle zum CO₂KostAufG,
- den Mieteranteil an den CO₂-Kosten
- die Berechnungsgrundlagen.

Einstufung des Gebäudes. Für die Einstufung reicht m.E. der Verweis auf die Tabelle und die Angabe des CO₂-Ausstoßes des Gebäudes je m² und Jahr.

Noch in der Aufstellung der Gesamtkosten ist dann der (Gesamt-)Mieteranteil für das Gebäude betragsmäßig auszuweisen, weil von diesem Betrag der Anteil für die konkrete Wohnung zu berechnen.

²¹ Zenke/Telschow, EnWZ 2020, 157, 158.

²² BeckOGK/Börstinghaus CO₂KostAufG § 5 Rn. 2.

²³ Zenke/Telschow, EnWZ 2020, 157, 158 f.

²⁴ BeckOGK/Börstinghaus, CO₂KostAufG § 1 Rn. 1.

²⁵ BT-DRs. 20/3172, S. 31, vgl. BeckOGK/Börstinghaus, CO₂KostAufG § 5 Rn. 2.

²⁶ BT-Drs. 20/3172, S. 31.

²⁷ Ausführlich die Erläuterung bei BeckOGK/Börstinghaus, CO₂KostAufG in den Erläuterungen zu §§ 3 und 5.

²⁸ Vgl. BeckOGK/Börstinghaus, CO₂KostAufG § 7 Rn. 2.

Berechnungsgrundlage. Für die Angabe der Berechnungsgrundlage ist ebenfalls noch unklar, was mit der Berechnungsgrundlage gemeint ist. M.E. müsste es ausreichen, den Betrag der CO₂-Abgabe und den CO₂-Ausstoß des Gebäudes zu als „Berechnungsgrundlagen“ zu benennen. Eine Ableitung der CO₂-Abgabe selbst führt dazu, dass die Abrechnung ohne Spezialkenntnisse nicht mehr nachvollziehbar ist. Es gäbe einen „Overkill“ an technischen Daten. M.E. könnte der Mieter, der die Ableitung schon des CO₂-Preises selbst rechnerisch nachprüfen möchte, auf ein Auskunftsrecht verwiesen werden. Hier bleibt aber die Rechtsprechung abzuwarten.

Die Angabe der Gesamtkosten könnte also in der Abrechnung 2024 so aussehen:

„Aufstellung der Gesamtkosten:

Energiekosten (Rechnung vom 12.01.2024)	16.800 €
Entlastungsbetrag nach dem EWPBG	-800 €
Abzug der CO ₂ -Abgabe	-600 €
Zwischensumme: Energiekosten <u>ohne</u> CO ₂ -Abgabe	15.400 €
Anteilige CO ₂ -Kosten: hier 70 % von 600 €* (Gesamtmieteranteil)	420 €
Weitere Betriebskosten (Heizung und WW)	1.000 €
Gesamtkosten	16.820 €

*Der CO₂-Ausstoß des Gebäudes beträgt 25 kg/m² jährlich. Dem entspricht nach der Tabelle zu §§ 5-7 CO₂KostAufG ein Mieteranteil von 70 %. So errechnet sich die CO₂-Abgabe, die auf alle Mieter zu verteilen ist.

Ihr Anteil an den CO₂-Kosten ergibt sich aus den nachfolgenden Abschnitten zur Kostentrennung und Kostenaufteilung.“

Alternative: Rechnet man zu den Berechnungsgrundlagen i.S.d. § 7 Abs. 3 CO₂KostAufG schließlich auch diejenigen Daten, die den CO₂-Preis von 600 € als Gesamtbetrag erklären, sind etwa noch folgende weitere Sätze erforderlich:

„Die aufgeführte CO₂-Abgabe von 600 € errechnet sich wie folgt:

Das Haus wird mit Erdgas beheizt. Dafür gilt ein Standardwert von 0,0558t Co₂/Gigajoule (Anlage 2 zu § 7 Emmissionsberichterstattungsverordnung 2030). 10.000 kwh entsprechen 36 GJ. Der Verbrauch des Gebäudes lag bei 100.000 kwh, also 360 GJ. Das sind nach dem Standardwert also 360 * 0,0558 t, mithin 20 t. Der Preis je Tonne entspricht im Jahr 2023 nach § 10 Abs. 2 des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) 30 €. Die CO₂-Abgabe betrug danach 600 €. Der Satz von 70 % als Mieteranteil ergibt sich aus der Tabelle zu §§ 5-7 CO₂KostAufG. Der CO₂-Ausstoß je qm und Jahr betrug 25 kg.“

Denkbar wäre es unter Umständen, im Punkt Berechnungsgrundlagen zur Vereinfachung auf die Rechnung des Versorgers – oder des Heizöllieferanten – zu verweisen und diese Rechnung in Kopie beizufügen.²⁹ Das erhöht die Verständlichkeit der Erläuterung allerdings auch nicht.

In der Abrechnung ab 2023 taucht die Härtefallregelung für nicht leitungsgebundene Energieträger nicht mehr auf. Preissteigerungen für Öl, Kohle, Pellets im Jahr 2023 sind nicht erfasst.

3. Kostentrennung Heizung/Warmwasser

a. Abrechnung für 2022

Wenn auch Warmwasser zentral erzeugt wird, ist der nächste Schritt die Kostentrennung zwischen Heizkosten und Warmwasserkosten. Dafür ist der Verbrauch der Warmwasseranlage zu messen. Die Differenz zum Gesamtverbrauch bildet dann die Heizkosten. Bei Wärmelieferung sind Wärmemengenzähler zu verwenden. Wenn die Messung einen unzumutbar hohen Aufwand erfordern würde, sind ersatzweise Berechnungen nach vorgegebenen Formeln möglich. Diese Vorgaben sind in § 9 HeizKV geregelt.³⁰ Dazu gibt es für den Abrechnungszeitraum 2022 keine Veränderung. Die Abrechnung könnte also im Beispiel für das Verbrauchsjahr 2023 (noch keine Aufteilung nach dem CO2KostAufG) etwa so aussehen:

Energieverbrauch/Kosten	100.000 kwh		16.000 €
Davon Wassererwärmung lt. Zähler	18.750 kwh	18,75 %	3.000 €
Davon Heizung (Rest)	81.250 kwh	81,25 %	13.000 €

Dabei ist in diesem Beispiel schon nur noch der Betrag genannt, bei dem die Dezember-Soforthilfe schon abgezogen ist. Nur dieser Betrag ist aufzuteilen.

Jetzt gibt es wieder Alternativen zum Entlastungsanteil, der später auf die Mieter aufgeteilt werden muss.

1. Alternative

Im Abschnitt Kostentrennung könnte auch nachrichtlich die Verteilung des Entlastungsanteils von 800 € nach dem EWSG auf Heizkosten und Warmwasserkosten erfolgen, damit daraus am Ende der Anteil des Mieters vorgerechnet werden muss (§ 5 Abs. 1 Satz 2).

„Hinweis: Trennung des Entlastungsanteils nach dem EWSG auf Warmwasser/Heizung:

Bereits abgezogen:			
Entlastung EWSG: 800 €			

²⁹ Lee, NZM 2023, 305, 308.

³⁰ Vgl. dazu näher BeckOGK/Drager, 1.4.2023, HeizkostenV § 9 Rn. 20-23.

Davon Wassererwärmung	18.750 kwh	18,75 %	150,00 €
Davon Heizung (Rest)	81.250 kwh	81,25 %	650,00 €

Die Berechnung Ihres Anteils erfolgt bei der Aufteilung der Heiz- und Warmwasserkosten.“

2. Alternative

Denkbar wäre auch die rein textliche Mitteilung:

„Dementsprechend entfallen auf den Entlastungsbetrag von 800 € für das Gebäude (nach dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz) hier 150 € auf das Warmwasser und 650 € auf die Heizung. Wie oben ausgeführt, ist der Entlastungsbetrag schon eingerechnet und wird hier nachrichtlich mitgeteilt.“

3. Alternative

Es wäre m.E. auch vertretbar, auf diesen Rechenschritt in der Darstellung ganz zu verzichten, weil § 5 Abs. 1 Satz 2 EWSG nicht verlangt, dem Mieter seinen Anteil an der Entlastung vorzurechnen. Er muss nur „ausgewiesen“ oder „mitgeteilt“ werden.

b. Abrechnung für 2023 und Folgejahre

aa. Entlastungsanteil nach dem EWPG

Wiederum könnte hier die Aufteilung des Entlastungsanteils – jetzt nach dem EWPG – auf Heizkosten und Warmwasserkosten erfolgen, weil am Ende der Anteil des Mieters ausgewiesen werden muss. Das sieht dann in den drei Alternativen genauso aus wie gerade zuvor bei der Entlastung nach dem EWSG.³¹

Bei einer genaueren Berechnung wäre ab 2023, allerdings noch zu beachten, dass auch auf den Vermieteranteil des CO₂-Preises anteilig die Entlastung anfällt. Der Entlastungsbeitrag errechnet sich nämlich nach dem Arbeitspreis (§ 9 Abs. 2 EWPG). Der Arbeitspreis wiederum beinhaltet auch die CO₂-Abgabe. Dann wäre der Entlastungsbetrag im Verhältnis CO₂-Vermieteranteil zu den Gesamtenergiekosten zu errechnen und wären nur der „restliche“ Entlastungsbetrag den Mietern gutzubringen. Das sind allerdings Cent-Beträge. Im Beispiel lässt sich das rechnen, wenn der Entlastungsanteil nach dem EWPG statt mit 800 € insgesamt mit 809 € angesetzt wird.

*,**Hinweis:** In den genannten Energiekosten ist der **Entlastungsbetrag nach dem Erdgas-Wärme-Preisbremse-Gesetz** von 809 €, den die Stadtwerke Musterstadt dem Vermieter gutgebracht haben, bereits berücksichtigt. Davon verbleibt für die Abrechnung ein Entlastungsanteil von 180 €./ 15.820 € beim Vermieter, weil er 180 € der Energiekosten von zusammen 16.000 € zu tragen hat und die Entlastung auch darauf entfällt. Es verbleiben 800,00 € Entlastungsanteil für die Mieter. Näheres dazu haben Sie schon aus dem Informationsschreiben vom 15.03.2023 erfahren.“

³¹ Darstellung unter II.3.a.

bb. Kostentrennung CO2-Anteil

In der künftigen Abrechnung muss jetzt außerdem der CO2-Mieteranteil auf Heizung und Warmwasser verteilt werden, weil dazu später auch der Mieteranteil errechnet werden muss.

Im Beispiel für die künftige Abrechnung (ab Verbrauchsjahr 2023) hatten sich mit den weiteren Betriebskosten und einschließlich der CO2-Abgabe 16.820 € ergeben (15.400 € Brennstoffkosten, 420 € Mietergesamtanteil aus der CO2-Abgabe, 1.000 € weitere Betriebskosten).

1. Alternative

Also könnte die Kostentrennung wie folgt aussehen:

Energieverbrauch <u>ohne</u> CO2-Anteil/Kosten	100.000 kwh		16.400,00 €
Energieverbrauch/Gesamtmietanteil CO2-Abgabe	100.000 kwh		420,00 €
Davon Wassererwärmung lt. Zähler			
Kosten ohne CO2-Anteil	18.750 kwh	18,75 %	3.075,00 €
CO2-Anteil auf Wassererwärmung	18.750 kwh	18,75 %	78,75 €
Davon Heizung (Rest)	81.250 kwh	81,25 %	13.325,00 €
CO2-Anteil auf Heizung (Rest)	81.250 kwh	81,25 %	341,25 €

2. Alternative

Es wäre m.E. auch denkbar, das alte Muster zu verwenden und die CO2-Anteile textlich nachzutragen. Das sähe dann so aus:

Energieverbrauch/Kosten	100.000 kwh		16.820,00 €
Davon Wassererwärmung lt. Zähler	18.750 kwh	18,75 %	3.153,75 €
Davon Heizung (Rest)	81.250 kwh	81,25 %	13.666,25 €

Folgender Hinweis käme hinzu:

„In diesen Beträgen sind die von der Gesamtheit der Mieter zu tragenden CO2-Anteile (zusammen 420 €) enthalten. Nach dem gleichen Schlüssel – gemessener Zähler – entfallen auf die Wassererwärmung 78,75 € und auf die Heizung 341,25 €.“

4. Kostenaufteilung

In der Kostenaufteilung nach §§ 7-9 HeizKV hat sich im Ansatz ebenfalls nichts geändert. Die Regelungen zu den Verbrauchs- und Flächenanteilen sind unverändert. Umzulegen sind die Betriebskosten, die in § 7 Abs. 2 HeizKV aufgeführt sind, also die Brennstoffkosten und die weiteren Betriebskosten wie Bedienung, Prüfung, Wartung usw.

Die Abrechnung erfolgt anteilig nach Flächen und nach dem abgelesenen Verbrauch. Als Grundlage dafür hat der Vermieter die Mieter die Ablesewerte mitzuteilen, und zwar regelmäßig innerhalb eines Monats (§ 6a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 HeizKV). Das gilt allerdings nur, wenn die Werte nicht so gespeichert sind, dass der Mieter sie innerhalb eines längeren Zeitraums in seinen Räumen selbst abrufen kann. An eine Verletzung dieser speziellen Mitteilungspflicht ist kein Kürzungsrecht geknüpft;³² Einzelheiten zur Speicherung werden hier nicht dargestellt.³³ Die Regelung besteht schon seit 2009.

In der Abrechnung sind, wie bisher, die Angaben für den Verteilungsschlüssel zu nennen, also die Gesamtfläche und die Fläche der Wohnung einerseits, sowie die Gesamtablesewerte und die Ablesewerte beim Mieter (neuer Zählerstand./. alter Zählerstand, die Zählerstände sind m.E. ebenfalls anzugeben). Auch hierzu werden hier keine Einzelheiten dargestellt.

a. Abrechnung für 2022

Der dritte Abschnitt der Heizkostenabrechnung sieht also für das Jahr 2022 weiter aus wie bisher, im Beispiel:

Kostenschlüssel:

Heizung: 30 % Grundkosten nach Wohnfläche

70 % nach gemessenem Verbrauch

Warmwasser: 30 % Grundkosten nach Wohnfläche

70 % nach gemessenem Verbrauch

	Gesamteinheiten (Wärmeeinheiten/ Kubikmeter)	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Heizkosten (13.000 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	4,875 €	60 m ²	292,50 €
70 % Verbrauchskosten	81.250 HKV	0,112 €	7000 HKV	784,00 €
Warmwasserkosten (3.000 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	1,125 €	60 m ²	67,50 €
70 % Verbrauchskosten	187,50 m ³	11,200 €	15 m ³	168,00 €
Summe				1.312,00 €

³² Lammell, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6 HeizKV Rn. 26; Wall WuM 2009, 3, 4.

³³ Einzelheiten dazu bei Lammell, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6 HeizKV Rn. 28-34.

Nachrichtlich sind jetzt die in den Kosten schon enthaltenen Entlastungsanteile noch aufzuteilen, damit eben „die Höhe des auf den Mieter entfallenden Anteils“ gesondert ausgewiesen werden kann. Es ist zweifelhaft, ob das den Mieter interessiert. Aufgeteilt wird hier ein Betrag, der von ihm gerade nicht zu zahlen ist. Es ist aber eben in § 5 Abs. 1 Satz 2 EWPBG vorgeschrieben, zumindest für Abrechnungen, die dem Mieter nach dem 03.08.2023³⁴ erteilt werden. Für Abrechnungen, die bereits erteilt sind, könnte diese Verpflichtung nach § 5 Abs. 1 Satz 2 EWVG aF. zweifelhaft sein, weil dort dem Wortlaut nach nur die Entlastung des Vermieters ausdrücklich mitzuteilen war. Vorsorglich sollte aber auch hier eine Aufteilung erfolgen und das Ergebnis mitgeteilt werden.

Hier bieten sich zwei Alternativen an.

1. Alternative

„Der Entlastungsbetrag nach dem EWVG ist bereits in der Gesamtkostenaufstellung abgezogen worden. Hier erhalten Sie noch die Berechnung um welchen Betrag diese staatliche Entlastung gerade Ihnen zugutekommt, also wie hoch Ihre anteilige Entlastung ist:

	Gesamteinheiten (Wärme- einheiten/ Kubikmeter)	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Entlastungsanteil Heizung (650 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	82,125 €	60 m ²	14,63 €
70 % Verbrauchskosten	81.250 HKV	0,0066 €	7000 HKV	39,20 €
Entlastungskosten Warmwasser (150 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	1,153 €	60 m ²	3,38 €
70 % Verbrauchskosten	187,5 m ³	0,560 €	15 m ³	8,40 €
Summe				65,61 €

Ihre Heiz- und Warmwasser kosten sind also um 65,61 € niedriger, als sie es ohne die Soforthilfe nach dem EWVG wären.“

2. Alternative

³⁴ Inkrafttreten des geänderten EWVG – Änderungsgesetz vom 26.07.2023, BGBl. 2023 I Nr. 202.

Die kürzere Alternative wäre es, die Prozentsätze auszurechnen, die bei den Heiz- und Warmwasserkosten die Anteile des Mieters ausmachen. Im Beispiel entfallen auf den Mieter 8,28 % aller Heizkosten (1.076,50 von 13.000) und 7,85 % aller Warmwasserkosten (235,50 von 3.000).

Dem Mieter könnten seine Entlastungskosten also auch – ohne einen Zwischenschritt bei der Kostentrennung und ohne eine Einzelberechnung hier schlicht so mitgeteilt werden:

„Hinweis: staatliche Entlastungsbeträge nach dem EWVG – hier: ihre Anteile

Kosten für	Entlastungsbetrag gesamt	Ihr prozentualer Anteil an den Heiz-/Warmwasserkosten	Ihr Entlastungs-anteil
Heizung	650,00 €	8,28 %	53,83 €
Warmwasser	150,00 €	7,85 %	11,78 €
Summe	800,00 €		65,61 €

Ihre Heiz- und Warmwasser kosten sind also um 65,61 € niedriger als sie es ohne die Soforthilfe nach dem EWVG wären.“

Die Darstellung in der 2. Alternative ist für den Mieter möglicherweise schwieriger nachzuvollziehen. Sie würde aber m.E. auch ausreichen. § 5 Abs. 1 Satz 2 EWVG verlangt es nur, den Anteil des Mieters an der Entlastung mitzuteilen bzw. auszuweisen. Die Vorschrift verlangt es nicht, dem Mieter den Entlastungsanteil vorzurechnen. Rückfragen könnte sowohl die eine als auch die andere Alternative nach sich ziehen.

3. Alternative

Nach dem Wortlaut des § 5 Abs. 1 Satz 2 EWVG würde es sogar ausreichen, nur das Ergebnis ohne Rechengang anzugeben, also etwa folgenden Satz anzufügen:

„Nachrichtlich teilen wir mit, dass Ihre anteilige Entlastung nach dem EWVG 65,81 € beträgt. Davon entfallen 53,83 € auf die Heizkosten und 11,78 € auf die Warmwasserkosten. Ihre Heiz- und Warmwasser kosten sind also um 65,61 € niedriger als sie es ohne die Soforthilfe nach dem EWVG wären.“

b. Abrechnung für 2023 und Folgejahre

aa. Entlastungsanteil nach dem EWVG

Hier könnte nun der Anteil des Mieters an dem Entlastungsbetrag dargestellt werden.

Zur Darstellung kann 1:1 auf die Darstellung zum Entlastungsbetrag nach dem EWVG verwiesen werden. Wieder kommen drei Alternativen in Betracht. (An dieser Stelle soll vermerkt werden, dass es der Wahl fiktiver Beträge

in diesem Beitrag geschuldet ist, wenn der Entlastungsbeträge in beiden Beispielen mit 800 € angenommen sind – tatsächlich werden die Beträge in nahezu allen Fällen nicht gleich sein.)

bb. Abrechnung CO2-Anteil

In der Zukunft, also ab dem Abrechnungsjahr 2023 muss auch der CO2-Anteil des Mieters genannt werden. Im Beispiel ergaben sich 16.820 € Gesamtkosten ohne den CO2-Anteil des Vermieters. Der von der Gesamtheit der Mieter zu tragende CO2-Anteil betrug 420 €.

Auch hier sollen für das Beispiel 30 % nach Fläche und 70 % nach Verbrauch abgerechnet werden.

1. Alternative

Auch hier könnte wieder der CO2-Anteil – mit dem gleichen Schlüssel – in der Aufteilungstabelle aber gesondert dargestellt werden:

	Gesamteinheiten (Wärme-einheiten/ Kubikmeter)	Betrag je Einheit	Ihre Einheiten	Ihre Kosten
Heizkosten ohne CO2-Anteil (13.325,00 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	4,997 €	60 m ²	299,81 €
70 % Verbrauchskosten	81.250 HKV	0,115 €	7000 HKV	803,60 €
Mieteranteil CO2 (341,25 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	0,1575 €	60 m ²	7,68 €
70 % Verbrauchskosten	81.250 HKV	0,0036 €	7000 HKV	20,58 €
Warmwasserkosten Ohne CO2-Anteil (3.075 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	1,153 €	60 m ²	69,19 €
70 % Verbrauchskosten	187,5 m ³	11,48 €	15 m ³	172,20 €
Mieteranteil CO2 (78,75 €)				
30 % Grundkosten	800 m ²	0,030 €	60 m ²	1,80 €

70 % Verbrauchskosten	187,5 m ³	0,294 €	15 m ³	4,41 €
Summe				1.379,27 €

Hinweis:

Ihr CO₂-Anteil setzt sich zusammen aus ihren Anteilen, die mit „Mieteranteil CO₂“ überschrieben sind.

Die auf Sie entfallende CO₂-Abgabe im Jahre 2023 beträgt also 34,47 €.

2. Alternative

Die Alternative wäre es, von vornherein nur die Gesamtkosten aufzuteilen, hier inklusive der CO₂-Anteile. Daran würde sich der Hinweis anschließen:

„In Ihrer Abrechnung sind folgende CO₂-Anteile enthalten: ...“

Danach folgen dann die Teile aus der obenstehenden Tabelle, die die CO₂-Anteile nennen und die jetzt isoliert nachrichtlich zu addieren wären – mit dem gleichen Ergebnis (34,47 €).

III. Sonstige Informationspflichten des Vermieters

1. Monatliche Informationen

Mit Wirkung vom 01.12.2021 ist ein neuer § 6a in die Heizkostenverordnung eingefügt worden. § 5 HeizKV ist geändert worden. Ausgangspunkt der Änderung ist § 5 Abs. 2 HeizKV. Danach muss der Vermieter bei einer Neuinstallation der Erfassungsgeräte seit 01.12.2021 fernablesbare Geräte installieren. Spätestens für die Zeiträume ab 01.01.2027 besteht, von Ausnahmen abgesehen, auch eine unbedingte Nachrüstungspflicht für alte Erfassungsgeräte (§ 5 Abs. 3 HeizKV). Seit 01.12.2022 dürfen nur noch Geräte installiert werden, die an ein sog. Smart-Meter-Gateway angeschlossen werden können.

Auf diesen Installationspflichten baut § 6a HeizKV auf. Danach muss der Vermieter, sobald er fernablesbare Verbrauchserfassungsgeräte installiert hat, dem Mieter monatlich³⁵ bestimmte Verbrauchsinformationen geben. Das sind

- der Verbrauch des Mieters im letzten Monat (§ 6 a Abs. 2 Nr. 1 HeizKV) in kwh,
- einen Vergleich mit dem Verbrauch des desselben Nutzers im Vorjahresmonat (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 HeizKV)
- einen Vergleich mit dem Verbrauch desselben Nutzers im entsprechenden Monat des Vorjahres (§ 6a Abs. 2 Nr. 2 HeizKV), dabei muss dem Mieter auch eine Witterungsbereinigung zugänglich gemacht werden (§ 6a Abs. 3 Nr. 5 HeizKV).
- einen Vergleich mit dem Verbrauch eines Durchschnittsnutzers der gleichen Nutzerkategorie. Dieser Nutzervergleich soll auf normierten oder tatsächlichen Werten von durchschnittlichen Endnutzern beruhen.³⁶ § 6a Abs. 1 HeizKV spricht von „Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen“. Gemeint ist mit

³⁵ So für die Zeit seit dem 01.01.2022.

³⁶ MüKoBGB/Zehelein, 9. Aufl. 2023, HeizKV § 6a Rn. 7.

„Abrechnungsinformation“ wohl nicht eine monatliche Heizkostenabrechnung mit allen Betriebskosten und mit einer Aufschlüsselung nach Verbrauchs- und Flächenanteil, sondern die Umrechnung der Verteiler- auf Verbrauchswerte, wenn keine Wärmezähler, sondern Heizkostenverteiler installiert sind.³⁷ Es geht in jedem Fall nur um die Kosten des Verbrauchs, um dem Mieter seinen Verbrauch und das darauf entfallende Entgelt vor Augen zu führen. Die Einzelheiten werden hier, weil es nicht unmittelbar die Heizkostenabrechnung betrifft, nicht dargestellt.³⁸

Die Information kann schriftlich, aber auch elektronisch, also per E-Mail oder Messenger erfolgen.³⁹

Zwischen den monatlichen Informationen und der Heizkostenabrechnung gibt es zwei Schnittstellen. Das ist einerseits das Kürzungsrecht, das im nächsten Abschnitt dargestellt wird.⁴⁰ Eine Schnittstelle bildet aber auch die Frage, ob die Kosten der Verbrauchsinformationen mit in der Heizkostenabrechnung als Betriebskosten dem Mieter auferlegt werden können, kürzer formuliert also die Frage der Umlagefähigkeit.

Nach § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB können die Parteien aber nur die Umlage von Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vereinbaren. Dazu rechnen ausdrücklich keine Verwaltungskosten, wenn sie nicht ausnahmsweise im Katalog des § 2 BetrKV aufgeführt sind (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV). Die Regelungen sind abschließend.⁴¹ Aktuell enthält nur § 7 Abs. 2 HeizKV in der seit Dezember 2021 geltenden Fassung eine entsprechende Regelung. Zu den Kosten des Betriebs der Heizungsanlage gehören danach auch die Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformation nach § 6a HeizKV. Diese Kostenposition ist aber nicht auch in § 2 Nr. 4 der Betriebskostenverordnung aufgenommen worden. Der Verordnungsgeber hat die entsprechende Anpassung zumindest bisher versäumt.⁴²

Danach ließe sich vertreten, dass die Kosten der Information trotz der Regelung in § 7 Abs. 2 HeizKV nicht umlagefähig sind.⁴³ Es ließe sich aber auch vertreten, dass die Regelung in § 7 Abs. 2 HeizKV als speziellere Norm vorrangig sei und dass § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB die Umlage daher zulasse.⁴⁴ Dann bleibt „nur“ noch das Problem der vertraglichen Einbeziehung bei Altverträgen. Wenn der Vertrag gerade auf die Betriebskostenverordnung verweist, fehlen die Kosten der Verbrauchsinformation, solange die Parteien keine ergänzende Vereinbarung schließen,⁴⁵ und der Vertrag auch keine (wirksame) Mehrbelastungsklausel enthält.⁴⁶

Die Rechtsentwicklung, möglicherweise auch eine Nachbesserung des § 556 Abs. 1 Satz 3 BGB, bleibt abzuwarten. Insoweit hat die Regierung allerdings die Gelegenheit ungenutzt gelassen, im Rahmen des Gesetzesentwurfs zur Änderung des GEG und anderer Gesetze⁴⁷ den § 556 BGB anzupassen, obwohl der Gesetzesentwurf in Art. 2 Änderungen des BGB vorsieht.⁴⁸

2. Jährliche Informationen

³⁷ Vgl. Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6a HeizKV Rn. 3; aA MüKoBGB/Zehelein, 9. Aufl. 2023, HeizKV § 6a Rn. 8; Wall, NZM 2022, 73, 77; offen bei BeckOK Mietrecht/Pfeifer, Stand 01.02.2023, § 6a HeizKV Rn. 5.

³⁸ Vgl. zu den Einzelheiten und zu den Problemen dort u.a. BeckOK Mietrecht/Pfeifer § 6a HeizKV Rn. 27-47e; Hinz NZM 2022, 681, 685 ff; Wall NZM 2022, 73, 78 ff.

³⁹ Wall, NZM 2022, 73, 79.

⁴⁰ Unter IV.2.b.

⁴¹ Vgl. Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz BT-Drs. 14/4553, S. 50.

⁴² Wall, NZM 2022, 73, 80; Hinz, NZM 2022, 681, 687.

⁴³ So Wall NZM 2022, 73, 80; Solf, AnwZert MietR 9/2023, Anm. 1 unter B.IV.

⁴⁴ So BeckOGK/Börstinghaus, HeizKV § 7 Rn. 46; Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 7 HeizKV Rn. 116.

⁴⁵ BeckOGK/Börstinghaus, HeizKV § 7 Rn. 46; Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 7 HeizKV Rn. 117.

⁴⁶ Vgl. Hinz NZM 2022, 681, 687; zur Problematik einer Mehrbelastungsklausel bei neu entstehenden sonstigen Betriebskosten Zehelein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 10. Aufl. 2022 Rn. K 56, 57.

⁴⁷ BR Drs. 415/23 vom 08.09.2023.

⁴⁸ BR Drs. 415/23 vom 08.09.2023, S. 30.

Außerdem gibt es neue Informationspflichten, die jährlich zu erfüllen sind. Der Vermieter muss nach § 6a Abs. 3 HeizKV zusammen mit der jährlichen Heizkostenabrechnung dem Mieter weitere Informationen zugänglich machen, also auf Fundstellen hinweisen oder auf Abruf bereithalten.⁴⁹ Lammel nennt diese Daten „Hilfsinformationen“ zur Heizkostenabrechnung.⁵⁰ Dabei handelt es sich um nähere Angaben zu den Energieträgern, Abgaben und Kosten der Verbrauchserfassung (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 HeizKV) um einen witterungsbereinigten Vergleich des Jahresverbrauchs mit dem Vorjahresverbrauch (§ 6 Abs. 3 Nr. 5 HeizKV) sowie um Kontaktinformationen zu Verbraucherorganisationen und Schlichtungsstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 und 3 HeizKV).⁵¹ Der Vermieter muss den Mieter nicht darüber unterrichten, dass ihm auf Wunsch weitere Informationen zur Verfügung gestellt werden.⁵² Ausgeschlossen ist das aber nicht. Zumindest als Serviceleistung könnte der Vermieter am Ende seiner Heizkostenabrechnung also auch den Satz hinzufügen:

„Zusätzliche Informationen zu Ihrer Abrechnung, darunter auch Kontaktinformationen, finden Sie auf dem Ihnen bekannten Mieterportal“ oder „... finden Sie unter www. ...“. Für Mieter, die das Internet nicht nutzen, ist es wohl erforderlich, auf Anforderung die Daten analog – zum Beispiel in einem Ordner – bereitzustellen.

Die Schnittstelle zu der Heizkostenabrechnung betrifft wiederum Frage nach etwaigen Kürzungsrechten.⁵³

IV. Einwendungen und Kürzungsrechte

1. Neue BGH-Rechtsprechung

Zur Überschrift Einwendungen und Kürzungsrechte aktuell gehört zunächst eine neue BGH-Entscheidung, die das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV betrifft.

Danach besteht das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 HeizKV, wenn der Verbrauchs- oder Wärmemengenzähler zur Kostentrennung der Warmwasserkosten fehlt, obwohl Einbau und Verwendung zumutbar wären. Damit genüge eine Abrechnung, obwohl es nur um die Trennung der richtig erfassten Gesamtkosten gehe, nicht den Vorgaben des § 9 HeizKV. Die rechnerische Ermittlung des Anteils für die Wassererwärmung reiche nicht aus. Der Tatbestand „entgegen den Vorschriften dieser Verordnung“, der nach § 12 HeizKV das Kürzungsrecht auslöse, sei erfüllt.⁵⁴ Das Kürzungsrecht diene nicht nur dazu, den Mieter bei Verstößen gegen die verbrauchsabhängige Abrechnung für die damit entstehenden Ungenauigkeiten zu entschädigen. Vielmehr solle das Kürzungsrecht es auch „wirkungsvoll sanktionieren“, wenn der Vermieter ordnungswidrig seiner Nachrüstspflicht nicht nachkomme.⁵⁵ Es bleibt dabei, dass § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV weiterhin nicht nur einen Schadenersatzanspruch, sondern auch eine Sanktion, einen Strafabzug⁵⁶ darstellen soll.⁵⁷

2. Neue Kürzungsrechte in § 12 Abs. 1 Satz 2 und 3 HeizKV

⁴⁹ Vgl. Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6a HeizKV Rn. 16; MüKoBGB/Zehlein, § 6a HeizKV Rn. 8.

⁵⁰ Formulierung bei Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6a HeizKV Rn. 16.

⁵¹ Zu den Einzelheiten sh. Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 6a HeizKV Rn. 16-27.

⁵² MüKoBGB/Zehlein, § 6a HeizKV Rn. 8 unter Verweis auf die Begründung zur Entwurfsbegründung zur Änderung der Heizkostenverordnung vom 04.08.2021, BR-Drs. 643/21 S. 19; Zehlein, NZM 2023, 353, 355.

⁵³ Dazu unten unter IV.2.b.

⁵⁴ BGH, Urt. v. 12.01.2022 – VIII ZR 151/20 – NZM 2022, 327 = WuM 2022, 109.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 12.01.2022 – VIII ZR 151/20 – NZM 2022, 327, 329 = WuM 2022, 109, 113; ablehnend Lammel, jurisPR-MietR 10/2022 Anm. 6.

⁵⁶ So die Formulierung von BeckOGK/Dräger, Stand 1.4.2023, § 12 HeizKV Rn. 5; BGH VIII ZR 195/04, NZM 2005, 908 = WuM 2005, 657.

⁵⁷ Vgl. BGH VIII ZR 151/10 – NZM 2022, 327, 329 = WuM 2022, 109, 113 (Rn. 37); dagegen Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 12 HeizKV Rn. 8; MüKoBGB/Zehlein, 9. Aufl. 2023, § 12 HeizKV Rn. 1.

Es gibt außerdem in der Heizkostenverordnung zwei neue Kürzungsrechte, die erstmals für das Abrechnungsjahr 2022 greifen.

a. Keine Ausstattung mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten

Das Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizKV baut auf den schon dargestellten⁵⁸ Pflichten des Vermieters zur Ausstattung des Gebäudes mit fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräten in § 5 Abs. 2 und 3 HeizKV auf.

Wenn der Vermieter diese Ausstattungspflichten nicht erfüllt, also verordnungswidrig keine fernablesbaren, an ein Smart-Meter-Gateway anzubauenden Erfassungsgeräte installiert hat, darf der Mieter seinen Anteil an den Heiz- und ggf. Warmwasserkosten um 3 % kürzen. Das ist eine reine Sanktionsnorm, weil es hier nicht um eine etwa ungenaue Erfassung geht.⁵⁹ Soweit die Vorschrift gleichwohl als pauschalierte Schadensersatznorm eingeordnet wird,⁶⁰ berücksichtigt das m.E. nicht, dass die Höhe der Abrechnungsforderung gerade nicht berührt wird.⁶¹

Fehlen jegliche Verbrauchserfassungsgeräte, greift m.E. das zusätzliche Kürzungsrecht nicht. Es liegt kein Verstoß gegen § 5 Abs. 2 HeizKV vor. Diese Norm greift aktuell nur ein, wenn der Vermieter überhaupt eine Neuinstallation vornimmt, dabei aber auf fernablesbare Geräte verzichtet. Eine unbedingte Pflicht zur Installation dieser Geräte besteht erst ab dem 1.1.2027. Das heißt, dass der Vermieter, der keinerlei Erfassungsgeräte eingebaut hat, zwar gegen § 5 Abs. 1 HeizKV verstößt. Es heißt auch, dass er ohne Erfassung eben nicht verbrauchsabhängig abrechnen kann. Das zieht das schon bisher gegebene Kürzungsrecht nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV nach sich, also die 15 prozentige Kürzung. Mehr wird es aber nicht, weil andernfalls eine unbedingte Nachrüstspflicht vorzeitig „durch die Hintertür“ eingeführt wäre.

Eine Addition ist in anderen Fällen denkbar. Voraussetzung ist, dass der Vermieter Erfassungsgeräte neu installiert, aber auf die Fernablesbarkeit verzichtet hat – Kürzung 3 %. Außerdem könnte dann z.B. die verbrauchsabhängige Abrechnung an anderen Umständen scheitern, z.B. einer versäumten Ablesung – Kürzung 15 %. In diesen Fällen kann der Mieter seinen Anteil um 18 % kürzen. Die Kürzungsrechte summieren sich.⁶²

b. Verletzung der Informationspflichten

Schließlich gibt es ein Kürzungsrecht, wenn der Vermieter Informationen, die § 6a HeizKV vorschreibt, nicht oder nur unvollständig mitteilt. Hier ist der Wortlaut zu beachten. Das Kürzungsrecht knüpft an die Verletzung der Mitteilungspflichten an. Das sind die Pflichten zur monatlichen Information in § 6a Abs. 1 und 2 HeizKV. Es geht also um die Vergleichswerte zum Vormonat, zum Vorjahresmonat und zum Durchschnittsnutzer. Es tritt wohl kein Kürzungsrecht ein, wenn der Vermieter nur seine Pflicht aus § 6a Abs. 3 HeizKV verletzt, nach der er weitere Informationen zusammen mit der Jahresabrechnung „zugänglich“ machen muss.⁶³ Wenn der Verordnungsgeber hier gezielt mit verschiedenen Begriffen arbeitet, muss sich diese Systematik auch in § 12 HeizKV fortsetzen.⁶⁴

⁵⁸ Unter III.1.

⁵⁹ Vgl. Begründung der Bundesregierung zur Verordnung, BR-DRs. 643/21, S. 24; Lammel, Heizkostenverordnung, 5. Aufl. 2022, § 12 HeizKV Rn. 33.

⁶⁰ MüKoBGB/Zehlele, 9. Aufl. 2023, § 12 HeizKV Rn. 9.

⁶¹ Vgl. Begründung der Bundesregierung zur Verordnung, BR-DRs. 643/21, S. 24.

⁶² Wall, NZM 2022, 73, 81.

⁶³ So etwa Zehlele, NZM 2023, 353, 364; MüKoBGB/Zehlele, 9. Aufl. 2023, § 12 HeizKV Rn. 12; BeckOK MietR/Pfeifer, HeizkostenV § 12 Rn. 45, 46; für ein Kürzungsrecht bei Verletzung des § 6a Abs. 3 HeizKV Wall, NZM 2022, 73, 81.

⁶⁴ Vgl. BeckOK MietR/Pfeifer, HeizkostenV § 12 Rn. 45a.

Das Kürzungsrecht beläuft sich wiederum auf 3 %. Auch hier handelt es sich um eine reine Sanktionsnorm.⁶⁵

Wiederum addieren sich die Kürzungsrechte. Wenn die gerade genannten Voraussetzungen für eine 18 prozentige Kürzung erfüllt sind, dürfte der Vermieter im Regelfall auch die monatlichen Informationen nicht erteilen können. Der Mieter kann Heizungs- und Warmwasserkosten dann um 21 % kürzen (15 % + 3 % + 3 %).

3. Kürzungsrecht nach § 7 Abs. 4 CO2KostAufG

Ein weiteres Kürzungsrecht enthält § 7 Abs. 4 CO2KostAufG. Es knüpft an die Pflichtangaben in der Heizkostenabrechnung an, die § 7 Abs. 3 CO2KostAufG vorgegeben hat und die bereits dargestellt sind,⁶⁶ also die Mitteilung des auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten, die Einstufung des Gebäudes oder der Wohnung nach der Tabelle zu §§ 5-7 CO2KostAufG sowie die Berechnungsgrundlagen. Fehlen diese Angaben ganz oder teilweise, hat der Mieter das Recht, seinen Anteil an den Heizkosten um 3 % zu kürzen. Auch hier addieren sich ggf. die Kürzungsrechte.⁶⁷

4. Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

Näher zu untersuchen sind noch Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, die sich möglicherweise erst aus den neuen Vorschriften ergeben.

a. Antragstellung nach den Härtefallregelungen

Dabei geht es zunächst um die Härtefallregelungen der Länder, wenn die Wohnung mit Heizöl, Flüssiggas, Kohle oder Pellets beheizt wird. Wie bereits gesagt, kann der Vermieter für 2022 Erstattungen beanspruchen, wenn die Kosten außergewöhnlich hoch waren.⁶⁸ Wenn der Vermieter hier den Antrag nicht stellt, obwohl er eine Erstattung beanspruchen könnte, verstößt er gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot.⁶⁹ Der Mieter kann den errechneten Erstattungsbetrag abziehen, jetzt als Schadensersatz nach § 280 BGB.

b. Vorgaben der EnSikuMaV

Theoretisch könnte den Regelungen der EnSikuMaV Bedeutung zukommen, obwohl diese Verordnung schon wieder außer Betracht ist. § 3 Abs. 1 setzte etwaige vertragliche Pflichten zur Gewährleistung einer Mindesttemperatur außer Kraft. Außerdem gab es eine Informationspflicht des Vermieters. Er hatte seine Mieter über den Energieverbrauch des Hauses oder der Wohneinheit, über die Höhe der zu erwartenden Energiekosten und Einsparpotential des Hauses zu informieren, und zwar unter der Annahme, dass bei einer durchgängigen Reduktion der durchschnittlichen Raumtemperatur um 1 Grad Celsius eine Einsparung von 6 Prozent zu erwarten sei (§ 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 EnSikuMaV).

⁶⁵ LammeI, HeizkV, 5. Aufl. 2022, § 12 HeizKV Rn. 33; aA. MüKoBGB/ZehleIn, 9. Aufl. 2023, § 12 HeizKV Rn. 9.

⁶⁶ Oben unter II.2.b.bb, II.3.b.bb, II.4.b.bb.

⁶⁷ Vgl. BeckOGK/Börstinghaus, Stand 01.07.2023, § 7 Rn. 20.

⁶⁸ Oben unter II.2.a.bb.

⁶⁹ Bentrop, WuM 2023, 113, 114.

Es ließe sich vertreten, dass die Verletzung dieser Informationspflichten einen Schadensersatzanspruch nach § 280 BGB begründet. Der Mieter könnte argumentieren, seine Einsparpotentiale mangels Information nicht genutzt zu haben.⁷⁰ M.E. wird es hier aber keinem Mieter gelingen, diese Kausalität zu beweisen und dann auch noch einen Schaden belegbar darzulegen. Besonders nach dem Beginn des Angriffs gegen die Ukraine war das Thema „Energieeinsparung durch weniger heizen“ in allen Medien überall präsent. Diesen Basisinformationen konnte selbst ein Mieter, der bis dahin ahnungslos war, nicht mehr entgehen.⁷¹

c. Vorgaben der EnSimiMaV

aa. Inhalte der EnSimiMaV

Es bleibt die EnSimiMaV. Sie gilt für die Zeit vom 01.10.2022 bis zum 30.09.2024 (§ 5 EnSimiMaV), und zwar für Gasheizungen. §§ 2 und 3 EnSimiMaV erlegen dem Vermieter eine Reihe von Prüf- und Optimierungspflichten auf, um sicherzustellen, dass die Heizung möglichst wenig Gas verbraucht. Zur Erfüllung eines festgestellten Optimierungsbedarf besteht eine Frist bis zum 15.09.2024

Die EnSimiMaV enthält auch Vorgaben zu einem sparsamen Betrieb, etwa eine mögliche Absenkung der Vorlauftemperatur, die Aktivierung einer Nachtabsenkung, die Absenkung der Heizgrenztemperatur, also der Außentemperatur, die als Grenzwert den Betrieb der Anlage anstößt (i.E. § 2 Abs. 2 EnSimiMaV).

Schließlich schreibt die Verordnung den hydraulischen Abgleich der Gaszentralheizungen für Nichtwohngebäude und Wohngebäude mit mindestens 10 Wohneinheiten bis zum 30.09.2023 vor (§ 3 EnSimiMaV).

bb. Vorgaben der EnSimiMaV als vertragliche Vermieterpflicht?

Es stellt sich damit die Frage, ob der Mieter Ansprüche hat, wenn der Vermieter seine Pflichten zur Prüfung und zum energiesparenden Betrieb verletzt. Dabei soll hier nicht die streitige Frage erörtert werden, ob in einer dynamischen Betrachtung eine solche Wohnung dann mangelhaft wird.⁷² Es käme aber ein Schadensersatzanspruch aus § 280 BGB infrage. Dazu müssten sich aus den Regeln der öffentlich-rechtlichen EnSimiMaV zugleich privatrechtliche, vertragliche Nebenpflichten ergeben. Für die Heizkostenabrechnung geht es konkret darum, ob der Vermieter, der die gebotenen Maßnahmen unterlässt, zugleich gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot des § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verletzt.

Hier ist zwischen dem Betrieb der Anlage und einer Modernisierung zu unterscheiden.

Sparsamer Betrieb. Im Ausgangspunkt hat der Vermieter die Heizungsanlage zu überwachen möglichst kostengünstig zu betreiben. Andernfalls liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.⁷³ Zum sparsamen Betrieb gehört auch die Wartung der Anlage.⁷⁴ M.E. gehört dazu auch die optimale Einstellung. Das kann z.B. die

⁷⁰ So wohl Lindner, NZM 2023, 519, 527.

⁷¹ Diese Zweifel äußert auch Lindner, NZM 2023, 519, 527.

⁷² Vgl. dazu Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 535 Rn. 248 mit zahlreichen Nachweisen zum Streitstand; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 536 Rn. 11-14.

⁷³ Vgl. MüKoBGB/Zehlein, 9. Aufl. 2023, BGB § 556 Rn. 120.

⁷⁴ Vgl. Hinz, NZM 2012, 137, 140; Milger NZM 2012, 657, 660.

Vorlaufemperatur oder eine Nachtabsenkung betreffen. Ebenso kann es geboten sein, die Heizung im Sommer abzustellen.⁷⁵ Vertretbar und m.E. richtig ist es, ergänzend die Prüfungs- und Einstellungsvorgaben als Standard anzusehen, der auch vertraglich die Sorgfaltspflichten konkretisiert. Hier ergibt sich aber letztlich aus der EnSimiMaV keine Neuerung; eine entsprechende Einrichtung war schon nach § 14 Abs. 1 EnEV und ist weiterhin nach § 61 GEG vorgeschrieben.⁷⁶ Ein Schadensersatzanspruch ist danach denkbar. Rechtssystematische Neuerungen ergeben sich m.E. nicht. Die Darlegung eines Schadens wird auch hier schwierig.

Modernisierung der Heizung. Nach einer Entscheidung des BGH aus dem Jahr 2007 folgt aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot keine vertragliche Modernisierungspflicht.⁷⁷ Diese Rechtsprechung kommt zum Tragen, wenn die Prüfung der Heizungsanlage eine Modernisierung nach sich zieht. Es ist aber noch offen, ob der BGH bei dieser fast 20 Jahre alten Rechtsprechung bleibt, ob und in welcher Weise die Unwirtschaftlichkeit einer Heizungsanlage also auch bei der Abrechnung der Heizkosten eine Rolle spielen kann.⁷⁸

V. Schlussbemerkung

Angesichts der Unübersichtlichkeit der Rechtslage werden auch die Abrechnungen unübersichtlich. Ob die angedachte Verhaltenssteuerung durch Information⁷⁹ erreicht werden kann, wenn eine reguläre Heizkostenabrechnung mit Zahlen und Rechengvorgängen überfrachtet wird, ist zweifelhaft.

⁷⁵ Bub/Treier/Kraemer/Schüller, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, Kap. III Rn. 3093.

⁷⁶ Wall, WuM 2019, 109, 121 (zu § 14 EnEV) Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2021, BGB § 555b Rn. 49 (zu § 61 GEG).

⁷⁷ BGH VIII ZR 261/06 – WuM 2007, 700 = NZM 2008, 35; ebenso BGH XII ZR 80/12 – NJW 2014, 685, 687 = NZM 2014, 163, 164 (Rn. 28); ebenso etwa Wetekamp, Mietsachen, 5. Aufl. 2023 Kap. 6 Rn. 126; Bub/Treier/Kraemer/Schüller, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl. 2019, Kap. III Rn. 3089; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Knopper, Miete, 7. Aufl. 2023 § 556 BGB Rn. 142.

⁷⁸ Im Grundsatz bejaht von BGH XII ZR 80/11 – NJW 2014, 685, 687 = NZM 2014, 163, 164 (Rn. 28).

⁷⁹ Dazu ausführlich Lindner, NZM 2023, 519, 521 f.