

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 27.12.2021 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

## Kreisinfo II/2021

Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Aktuelles

#### 1. Das Jahr 2022

Es wird spannend werden, was die neue Regierung im Bereich Immobilien beabsichtigt. Der Koalitionsvertrag wurde am 07.12.2021 unterzeichnet. Das Regierungsprogramm steht unter dem Titel „Mehr Fortschritt wagen, Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit“.

Der Bereich Bauen und Wohnen wird künftig in einem eigenen Bauministerium verantwortet. Bundesbauministerin ist Frau Klara Geywitz (SPD).

Das Bundesjustizministerium wird von Herrn Marco Buschmann (FDP) geführt.

Diese beiden Ministerien werden primär die Pläne der neuen Koalition künftig umzusetzen haben.

Die Regierung beabsichtigt mehr Wohnraum zu schaffen. Die Ampelparteien planen den Neubau von 400.000 Wohnungen jährlich, davon 100.000 öffentlich gefördert. Die finanziellen Mittel sollen erhöht werden.

Die lineare Abschreibung für den Neubau soll von 2 auf 3 % angehoben werden. Serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung sollen dazu beitragen, Kosten im Wohnungsbau zu senken.

Die ehrgeizigen Klimaschutzziele sollen auch im Gebäudebereich umgesetzt werden. Ab 2025 sollen neu eingebaute Heizungen auf der Basis von 65 % erneuerbare Energien betrieben werden müssen. Die Neubaustandards sollen an den Standard KfW-Effizienzhaus 40 angeglichen werden. Bereits ab 2024 sollen bei wesentlichen Ausbauten, Umbauten und Erweite-

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

rungen von Bestandsgebäuden die auszutauschenden Teile dem Standard Effizienzhaus 70 entsprechen müssen.

Solarzellen auf Dächern sollen bei gewerblichen Neubauten verpflichtend, bei privaten Neubauten zur Regel werden.

Für die Teilung des CO<sub>2</sub>-Preises zwischen Vermietern und Mietern will die Ampelkoalition zum 01.06.2022 ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen einführen; falls dies nicht gelingen sollte, soll eine hälftige Teilung zwischen Vermieter und Mieter erfolgen.

Die Mieterschutzregelungen sollen evaluiert und verlängert werden. So soll die Kappungsgrenze in angespannten Wohnungsmärkten auf 11 % in drei Jahren abgesenkt werden. Derzeit beträgt die abgesenkte Kappungsgrenze 15 % und die reguläre Kappungsgrenze 20 %.

Die Mietpreisbremse soll bis zum Jahre 2029 verlängert werden.

Im Mietspiegel sollen künftig die Mietverträge der letzten 7 Jahre berücksichtigt werden. Bereits am 01.01.2020 unter der alten Regierung, war der Betrachtungszeitraum bereits von 4 auf 6 Jahre verlängert worden.

In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen qualifizierte Mietspiegel verpflichtend werden.

Für WEG-Verwalter, Mietverwalter und Immobilienmakler will die Ampelkoalition einen echten Sachkundenachweis einführen.

Es bleibt abzuwarten, ob und wie diese Ziele erreicht werden sollen. Auf jeden Fall wird das eine oder andere einiges an Geld kosten und auch bürokratischen Aufwand verursachen. Es macht aber wenig Sinn, dies bereits jetzt zu kommentieren, solange keine konkreten Vorschläge vorliegen. Ein Koalitionspapier ist geduldig, vieles scheitert manchmal an der Realität oder Finanzierbarkeit.

Fakt ist, dass die Pläne jedenfalls nicht sehr eigentümer- und vermieterefreundlich sein werden.

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

### a) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Online-Seminar  
 Termin : Freitag, **14. Januar 2022**, 9:00 bis 16.30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 325,00

**b) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht**

Ort : Online-Seminare  
 Termin : Donnerstag, **27. Januar 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 325,00

**c) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete**

Ort : Weiden  
 Termin : Mittwoch, **2. Februar 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 325,00

**d) Mängel am Bau**

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **10. März 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 325,00

**e) Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht- im Spiegel der Gesetzesänderungen**

Ort : Regensburg  
 Termin : Dienstag, **15. März 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr: € 325,00

**f) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses**

Ort : Weiden  
 Termin : Mittwoch, **23. März 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 325,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg, Weiden oder auch als Online-Seminar statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die **IHK Akademie in Ostbayern**. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel können Sie auf der Homepage der IHK Akademie in Ostbayern ([www.ihk-wissen.de](http://www.ihk-wissen.de)) erfahren:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die  
 IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg ([www.ihk-wissen.de](http://www.ihk-wissen.de))  
 Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhl)

**Hinweis:**

Natürlich sind auch diese Veranstaltungen unter Vorbehalt der COVID-19-Pandemie. Die IHK plant Präsenzveranstaltungen. Je nach aktueller Lage wird entschieden werden, ob es bei der Präsenzveranstaltung verbleibt oder ein alternatives Konzept durchgeführt wird.

### 3. Wohnungssuche Bundeswehrsoldaten und -soldatinnen Panzerbrigade 12

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Unterkünften im Landkreis Cham, aber auch darüber hinaus im Einzugsbereich der Panzerbrigade 12, d. h. Oberpfalz/Niederbayern. Nachfolgend die Kontaktdaten:

**Bundeswehr-Dienstleistungszentrum**

**- Wohnungsfürsorge -**

**Bayerwaldstraße 26**

**94327 Bogen**

**Frau Lemberger**

BwKennzahl: 90-6721-3224

Fax: 90-6721-3090

Telefon: 09422/808 3224

Fax: 808 3090

LoNo: BwDLZ Bogen Wohnungsfürsorge

E-Mail: [BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org](mailto:BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org)

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Möglichkeit zur Vermietung nutzen. Weitere Informationen können Sie dort direkt erhalten.

### 4. Wünsche 2022

Ich darf Ihnen an dieser Stelle einen guten Rutsch ins Neue Jahr 2022 wünschen. Es bleibt zu hoffen, dass die Covid-19-Pandemie unter Kontrolle gebracht wird. Glücklicherweise konnten wir noch rechtzeitig in 2021 eine Präsenzveranstaltung durchführen, auch wenn dies unter erheblichen Einschränkungen erfolgt ist. Trotzdem nochmals vielen Dank an die Sparkasse im Landkreis Cham, die die Organisation übernommen hat. Ich hoffe, dass sich die Situation ab Sommer 2022 normalisiert und Veranstaltungen wie gewohnt möglich sind.

Abschließend wünsche ich Ihnen viel Gesundheit und kommen Sie gut durch den Winter!

## II. Aktuelle Themen

Bereit die alte Bundesregierung hat einige gesetzliche Änderungen vorgenommen, die auf europäische Vorgaben zurückzuführen sind. Nachfolgend werden die Änderungen beschrieben, die durch die neue Heizkostenverordnung (HeizkostenV) und das Telekommunikationsgesetz (TKG) ab 01.12.2021 entstanden sind.

## 1. Die neue Heizkostenverordnung 2021

### 1. Einleitung

Die neue Heizkostenverordnung ist am 01.12.2021 in Kraft getreten<sup>1</sup>. Sie enthält sowohl für die Geschäftsraummiete, als auch Wohnraummiete einige wichtige Änderungen. Die Heizkostennovelle setzt die Vorgaben der EU-Energieeffizienzlinie (EED) vom 11.12.2018 zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie zur unterjährigen Verbrauchs- und Abrechnungsinformation in nationales deutsches Recht um. Ziel der EED ist es, den Energieverbrauch innerhalb der EU bis zum Jahr 2030 um 32,5 % gegenüber dem 2007 prognostiziertem Verbrauch zu senken. Zu diesem Zweck sollen Nutzer besser und regelmäßiger über ihren Energieverbrauch informiert werden und so ihr eigenes Verbrauchsverhalten optimieren können. Eigentlich hätte aufgrund der EED-Richtlinie die Umsetzung bereits zum 25.10.2020 erfolgen müssen. Es ist allerdings erst am 01.11.2020 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, in dem sich die Grundlage zum Erlass der nun im Entwurf vorliegenden Änderungsverordnung befindet.

Die Zeit zur Anpassung ist für die Beteiligten, insbesondere Vermieter und Verwaltungen, sehr kurz. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen für die Praxis dargestellt.

### 2. Änderungen der Heizkostenverordnung

#### 2.1 Chronologischer Überblick Heizkostenverordnung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen wann in den Gebäuden seitens des Gebäudeeigentümers umzusetzen sind. Es gibt Übergangsfristen, diese sind aber teilweise sehr kurz, wie die nachfolgende Darstellung zeigt. Selbst wenn man berücksichtigt, dass die Praxis schon länger wusste, dass die Verordnung geändert wird, so waren doch einige Fragen im Detail unklar und sie wurde kurz vor Inkrafttreten erst in ihrer Endfassung für die Beteiligten klar. Es fragt sich, wie die kurzfristigen Informationen hinsichtlich des Verbrauchers umgesetzt werden sollen. Nachfolgend in der Tabelle die einzelnen Phasen der Entwicklung, wie man sich eine Digitalisierung der Heiz- und Warmwasserabrechnung vorstellt und wie Einspareffekte beim Nutzer durch Verbrauchsinformationen erzielt werden sollen:

Chronologische Darstellung der Fristen				
§ 5 (2) HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 1 HeizkostenV	§ 6a (1) Nr. 2 HeizkostenV	§ 5 (2) S. 3 HeizkostenV	§ 5 (3) HeizkostenV
ab 01.12.2021	ab 01.12.2021	ab 01.01.2022	ab 01.12.2022	bis 31.12.2026
Bei Neuausstattungen dürfen nur noch fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler verbaut werden.	Abrechnungszeiträume, die ab 01.12.2021 beginnen, müssen mit der Jahresabrechnung erstmals zweimal im Jahr Verbraucherinformationen geben.	Monatliche Verbrauchsinformationen für Hausbewohner werden zur Pflicht bei Liegenschaften mit Fernauslesung.	Es darf nur noch Technik eingebaut werden, die interoperabel und für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattung gilt (Übergangsfrist bis 31.12.2031) und an ein Smart-Meter-Gateway (SMGW) angebunden werden kann.	Fernauslesbare Messausstattung wird allgemein zur Pflicht. Bis spätestens Ende 2026 muss die gesamte Messtechnik auf Funk umgerüstet werden.

<sup>1</sup> Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250), die durch Art. 1 der Verordnung vom 24. November 2021 (BGBl. I S. 4964) geändert worden ist.

Der Bundesrat hatte Zweifel hinsichtlich der mit der Änderung der Heizkostenverordnung einhergehenden Kosten, weshalb eine Evaluierung vorgesehen ist. Dies wurde in § 5 Abs. 8 HeizkostenV geregelt:

*„Die Bundesregierung evaluiert die Auswirkungen der Regelung auf Mieter in den Abs. 2, 5 und 6 drei Jahre nach dem 1. Dezember 2021, insbesondere im Hinblick auf zusätzliche Betriebskosten durch fernablesbare Ausstattungen und den Nutzen dieser Ausstattungen für Mieter. Der Evaluationsbericht wird spätestens am 31. August 2025 veröffentlicht.“*

Es darf mit Spannung erwartet werden, welche Ergebnisse der Bericht bringen wird und ob daraus Konsequenzen in der Praxis gezogen werden. Letztlich muss man die Entwicklung abwarten.

## **2.2 Fernablesbarkeit von Messgeräten**

Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab 1. Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein, vgl. § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV. Fernablesbar ist eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, wenn sie ohne Zugang zu den einzelnen Nutzereinheiten abgelesen werden kann. 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, vgl. § 5 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV.

Bereits vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis spätestens 31.12.2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden, vgl. § 5 Abs. 3 Satz 1 HeizkostenV.

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, vgl. § 5 Abs. 3 Satz 2 HeizkostenV. Die Verordnung selbst erklärt nicht, welche Anforderungen an die Ausnahmen gestellt werden.

## **2.3 Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung**

Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein. Dies bedeutet, dass die verschiedenen Ausstattungen in der Lage sein müssen, Daten bzw. Informationen miteinander auszutauschen. Die Interoperabilität muss bei solchen Geräten gewährleistet sein, die frühestens 1 Jahr nach Inkrafttreten der Novelle eingebaut werden, also ab 01.12.2021; vgl. § 6a Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV.

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.

## **2.4 Anbindbarkeit an Smart-Meter-Gateway**

Die fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die 1 Jahr nach Inkrafttreten der geänderten Heizkostenverordnung oder später installiert werden, d. h. ab 01.12.2022, müssen nicht nur interoperabel sein, sondern auch sicher an ein Smart-meter-gateway nach dem Messstellenbetriebsgesetz angebunden werden können. Für bis dahin bereits installierte fernablesbare Ausstattung gilt eine Übergangsfrist zur Nachrüstung bis 31.12.2031, vgl. § 5 Abs. 2, Satz 3 HeizkostenV.

## 2.5 Neue Mitteilungs- und Informationspflichten

Neben den vorstehend geschilderten Um- bzw. Nachrüstpflichten für den Eigentümer, sieht die Heizkostenverordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. So müssen Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzer bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen, ab 2022 wird sogar eine monatliche Mitteilung verpflichtend. Entscheidend ist jeweils für den Stichtag der Beginn des Abrechnungszeitraums. Die einzelnen Informationspflichten können am besten anhand des Wortlauts dargestellt werden:

### „§ 6a Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen; Informationen in der Abrechnung

(1) Wenn fernablesbare Ausstattungen zur Verbrauchserfassung installiert wurden, hat der Gebäudeeigentümer den Nutzern Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen für Heizung und Warmwasser auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte von Heizkostenverteilern in folgenden Zeitabständen mitzuteilen:

1. für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen
  - a) auf Verlangen des Nutzers oder wenn der Gebäudeeigentümer sich gegenüber dem Versorgungsunternehmen für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden hat, mindestens vierteljährlich und
  - b) ansonsten mindestens zweimal im Jahr,
- 2 ab dem 1. Januar 2022 monatlich.

(2) Verbrauchsinformationen nach Absatz 1 Nummer 2 müssen mindestens folgende Informationen enthalten:

1. Verbrauch des Nutzers im letzten Monat in Kilowattstunden,
2. einen Vergleich dieses Verbrauchs mit dem Verbrauch des Vormonats desselben Nutzers sowie mit dem entsprechenden Monat des Vorjahres desselben Nutzers, soweit diese Daten erhoben worden sind, und
3. einen Vergleich mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durchschnittsnutzers derselben Nutzerkategorie.

(3) Wenn die Abrechnungen auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern für Abrechnungszeiträume, die ab dem 1. Dezember 2021 beginnen, zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

1. Informationen über
  - a) den Anteil der eingesetzten Energieträger und bei Nutzern, die mit Fernwärme aus Fernwärmesystemen versorgt werden, auch über die damit verbundenen jährlichen Treibhausgasemissionen und den Primärenergiefaktor des Fernwärmenetzes, bei Fernwärmesystemen mit einer thermischen Gesamtleistung unter 20 Megawatt jedoch erst ab dem 1. Januar 2022,
  - b) die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle,
  - c) die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Eichung, sowie für die Ablesung und Abrechnung,
2. Kontaktinformationen, darunter Internetadressen von Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen, bei denen Informationen über angebotene Maßnahmen zur Energieeffizienzverbesserung, Endnutzer-Vergleichsprofile und objektive technische Spezifikationen für energiebetriebene Geräte eingeholt werden können,
3. im Falle eines Verbrauchervertrags nach § 310 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Information über die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz, wobei die §§ 36 und 37 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes unberührt bleiben,
4. Vergleiche mit dem Verbrauch eines normierten oder durch Vergleichstests ermittelten Durch-

- schnittsnutzers derselben Nutzerkategorie, wobei im Fall elektronischer Abrechnungen ein solcher Vergleich online bereitgestellt und in der Abrechnung darauf verwiesen werden kann,
5. einen Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinem witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form. Der Energieverbrauch nach Satz 1 Nummer 5 umfasst den Wärmeverbrauch und den Warmwasserverbrauch. Dabei ist der Wärmeverbrauch einer Witterungsbereinigung unter Anwendung eines den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Verfahrens zu unterziehen. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, soweit für den Vergleich der witterungsbereinigten Energieverbräuche Vereinfachungen verwendet werden, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gemeinsam im Bundesanzeiger bekannt gemacht worden sind.

(4) Die Pflichten gemäß § 556 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches bleiben unberührt.

(5) Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, müssen mindestens die Informationen gemäß Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 und 3 enthalten."

Die vorstehenden Textpassagen der Heizkostenverordnung zeigen, dass die Anforderungen nicht leicht zu erfüllen sind. Der Gebäudeeigentümer wird nicht ohne Hilfe professioneller Anbieter auf dem Markt in der Lage sein, den neuen Anforderungen zu genügen. Die entsprechenden Abrechnungsfirmen werden hier Hilfestellung anbieten, zumal die Umsetzungsfrist sehr kurzfristig ist.

Eine weitere praktische Problematik wird auch dadurch entstehen, dass der Vermieter nachweisen wird müssen, dass die entsprechenden Informationen zugegangen sind. Dies ist kein Selbstzweck, da eine Nichtbeachtung der Information sanktioniert ist und wenn der Zugang nicht nachweisbar ist, dies für den Vermieter Probleme aufwerfen könnte. Es ist bereits jetzt absehbar, dass ein erheblicher bürokratischer Aufwand entsteht und im Hinblick auf Datensicherheit und Datenschutz Probleme provoziert werden.

**Mitteilen** der Information bedeutet der Begründung der Heizkostenverordnung zufolge, dass die Information den Nutzer unmittelbar erreicht, ohne dass er danach suchen muss. Dies könnte in Papierform oder elektronisch, etwa per E-Mail, geschehen. Auch die Möglichkeit, den Nutzer über ein Webportal oder eine App zu informieren, wird genannt, jedoch müssten die Nutzer dann jeweils darüber unterrichtet werden, dass neue Informationen für sie verfügbar sind. Andernfalls handelt es sich nicht um ein „mitteilen“, sondern lediglich um ein „zur Verfügung stellen“, was nicht der neuen Heizkostenverordnung entspricht.

Es ist zu beachten, dass zwischen den Abrechnungs- und Verbraucherinformationen zu differenzieren ist, die eine Mitteilung erfordern und den Informationen in der Abrechnung, bei denen **„zugänglich machen“** genügt; vgl. § 6a Abs. 1 HeizkostenV gegenüber § 6a Abs. 3 HeizkostenV.

**Merke:**

Es ist zu differenzieren zwischen den monatlichen Verbrauchsinformationen und den jährlichen Abrechnungsinformationen.

Das Umweltbundesamt hat einen Leitfaden für Messdienstleister, Wohnungswirtschaft und Verbraucher:innen veröffentlicht, wie eine derartige monatliche Heizinformation, die die gesetzlichen Anforderungen der Heizkostenverordnung erfüllt, verständlich aufbereitet und gestaltet werden kann. So jedenfalls die Auffassung des Umweltbundesamtes.

Nachfolgende Übersicht soll in einer Tabellenform die neuen Pflichten nach der Heizkostenverordnung, gegliedert nach den eingesetzten Geräten zur Verbrauchserfassung, darstellen:



	<b><u>Nicht fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung</u></b>	<b><u>Fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung</u></b>	<b><u>Interoperable fernablesbare Geräte zur Verbrauchserfassung</u></b>
<b>Installationspflicht</b>	Bereits installierte Geräte können bis zum 31. Dezember 2026 verwendet werden, sofern nicht mehr als ein Gerät pro Wohneinheit ersetzt oder ergänzt wird.	Neu installierte Geräte müssen fernablesbar sein.  Fernablesbare Geräte, die nicht interoperabel sind, müssen bis zum 31. Dezember 2031 durch interoperable Geräte ersetzt werden.	Ein Jahr nach Inkrafttreten dieser Regelungen müssen fernablesbare Geräte auch interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anschließbar sein sowie den Stand der Technik erfüllen.
<b>Verbrauchs- informationen</b>	nicht erforderlich	zwei Mal jährlich; ab dem 1. Januar 2022 monatlich.	monatlich
<b>Abrechnungs- informationen mit der Jahresabrechnung</b>	erforderlich	erforderlich	erforderlich

## 2.6 Kürzungsrecht als Sanktion

Die Heizkostenverordnung sieht eine zusätzliche Sanktion für die Verletzung der neuen eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV 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 um weitere Tatbestände ausgeweitet. Die Jahresabrechnung darf der Mieter um **3 %** gekürzt werden, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert hat, § 12 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV.

Zudem kann der Mieter die Jahresabrechnung des Vermieters um weitere **3 %** kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer seinen Informationspflichten nicht oder nicht vollständig nachkommt, vgl. § 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV.

**Hinweis:**

Für Vermieter kann ein Verstoß gegen die Heizkostenverordnung noch teurer werden als bisher. Die Sanktionsregeln dürfen nebeneinander angewendet werden, so dass eine Kumulation der einzelnen Kürzungsbeträge im Einzelfall möglich ist.

Der Staat sanktioniert einen Verstoß gegen die neuen Pflichten, um die klimapolitischen Ziele durchzusetzen. Während das 15%ige Kürzungsrecht zumindest eine Datengrundlage für sich in Anspruch nehmen kann, fehlt es für das neue Kürzungsrecht von 3 % an jedem Ansatz eines zivilrechtlichen Ausgleichserfordernisses, weil – wie die Verordnungsbegründung selbst erklärt – durch die Nichtbefolgung der Pflichten durch den Eigentümer überhaupt kein oder nur ein irgendwie gearteter „mittelbar begrenzter“ wirtschaftlicher Schaden beim Nutzer eintritt.

Das auch, und gerade deshalb, weil die Art der Erfassungsgeräte keinen Einfluss auf das Verbraucherverhalten hat, sondern ausschließlich die Kostenbelastung über individuelle Zähler als solches. Auch eine messbare Verbrauchsreduzierung durch die Mieter aufgrund unterjähriger Abrechnungsinformation, ist bislang nicht belastbar anzunehmen.

Es handelt sich also um einen staatlichen Lenkungsmechanismus.

**3. Zusammenfassung**

Die Heizkostenverordnung ist für Gebäudeeigentümer, insbesondere damit für den Vermieter, zu beachten. Die Fristen sind sehr kurz. Es ist zu empfehlen, sich, insbesondere wenn man gerade ein Bauvorhaben umsetzt, bereits jetzt die Erfordernisse einzuhalten, um nicht kurzfristig teuren Umrüst- oder Nachrüstungspflichten zu unterliegen. Auch wer aktuell vor einer Nachrüstung im Bereich Heizung steht, sollte die neuen Anforderungen beachten, um nicht einen zu kurzen Intervall für die Nutzung zu haben. Es gilt vorausschauend zu handeln. Vermieter müssen sich auch kurzfristig Gedanken über die Informationspflichten machen. Dies betrifft aber zunächst nur diejenigen Vermieter, die fernablesbare Geräte bereits einsetzen. Für Vermieter, die die geforderten Maßnahmen erst umsetzen, gilt die Pflicht ab der Umsetzung. Die Stichtage sind zu beachten.

Es bleibt abzuwarten, wie sich die Neuregelung einpendelt. Die neue Heizkostenverordnung bewegt sich im Spannungsfeld Klimaschutz und Entbürokratisierung. Einerseits sollen ehrgeizige Ziele erreicht werden, die nur möglich sind, wenn auch an den Immobilienbestand herangegangen wird. Es erscheint aber zumindest zweifelhaft, ob und inwieweit bloße regelmäßige Informationen Einfluss auf das Verbraucherverhalten der Nutzer haben werden. Es ist zu befürchten, dass ein hoher bürokratischer Aufwand mit kaum messbarem Nutzen entsteht. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Der Bundesrat hat insofern zutreffend auf eine Evaluierung bestanden. Es wird spannend sein zu sehen, was die Ergebnisse dieser neuen Heizkostenverordnung bringen werden. Die Kosten sind sicher, der Nutzen für das Klima bleibt offen.

## 2. Die TKG-Novelle und Änderung der Betriebskostenverordnung

### 1. Einleitung

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) trat am 01.12.2021 in Kraft. Die Novellierung des Gesetzes beinhaltet einige Neuerungen und Anpassungen, darunter auch, dass die Umlagefähigkeit der Kosten des TV-Dienstes über Hausverteilungsanlagen aus Kupfer- und Koaxialkabeln wie auch Gemeinschafts-SAT-Anlagen nach der Betriebskostenverordnung entfällt. Dies bedeutet, das Ende des so genannten Nebenkostenprivilegs. Dies betrifft neu gebaute Hausverteilnetze sofort, für Bestandsimmobilien gibt es eine Übergangsfrist bis 2024.

Das Telekommunikationsgesetz hat damit auch Auswirkungen auf das Mietrecht und auf Mietverträge, da die Änderung der Betriebskostenverordnung auch bedeutet, dass nun für sämtliche Mietverträge, sofern die Betriebskostenverordnung als Anlage beigefügt wird, die Neufassung der Betriebskostenverordnung beigefügt werden muss.

### 2. Überblick gesetzliche Änderungen

Nachfolgend sind die Änderungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und in der Betriebskostenverordnung (BetrkV) im Text dargestellt:

#### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

**§ 555b Nr. 4a BGB** (Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):

„4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,“

**§ 556 Abs. 3a BGB** (Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):

„(3a) Ein Glasfaserbereitstellungsentgelt nach § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter nur bei wirtschaftlicher Umsetzung der Maßnahme zu tragen. Handelt es sich um eine aufwändige Maßnahme im Sinne von § 72 Absatz 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes, hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung soweit möglich drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.“

**§ 559 Abs. 1 Satz 2 BGB** (Art 19 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):

angefügt wird Satz 2: „Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.“

#### **Betriebskostenverordnung (BetrkV)**

**§ 2 Nr. 15 Betriebskostenverordnung** (Art 15 Telekommunikationsmodernisierungsgesetz):

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich ihrer Einstellung durch eine Fachkraft, bis zum 30. Juni 2024 außerdem das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms,

---

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
www.bwe-cham.de

bis zum 30. Juni 2024 außerdem die weiteren Kosten entsprechend Buchstabe a, sowie die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse, oder

c) des Betriebs einer gebäudeinternen Verteilanlage, die vollständig mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes verbunden ist, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über seinen Anschluss frei wählen kann, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie ein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 Absatz 1 des Telekommunikationsgesetzes;

2. Folgender Satz wird angefügt:

Für Anlagen, die ab dem 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ist Satz 1 Nummer 15 Buchstabe a und b nicht anzuwenden."

### 3. Auswirkungen im Mietrecht

#### 3.1. Nebenkostenprivileg

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz legt fest, dass die Kosten für TV-Kabelverträge, die vom Vermieter abgeschlossen worden sind, künftig nicht mehr wie bisher im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umgelegt werden dürfen. Das so genannte „Nebenkostenprivileg“ entfällt.

Mit dem Inkrafttreten der TKG-Novelle am 01.12.2021 entfällt diese Umlagefähigkeit von Kosten für Hausverteilnetze, die nach diesem Stichtag gebaut oder fertiggestellt werden. Für Bestandsimmobilien gilt eine Übergangsfrist. Ab dem 01.07.2024 können die TV-Kosten nicht mehr wie bisher auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden. Diese können dann selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen – oder ob sie ganz verzichten.

Aus dem Nebenkostenprivileg ergaben sich bisher Vor- und Nachteile für den Mieter.

#### **Vorteil:**

Da die Vermieter für ihre Sammelverträge oft günstigere Konditionen vom Anbieter erhalten als ein einzelner Mieter, sparte der Mieter so monatlich einige Euro bei den Kabelgebühren. Das war vor allem früher vorteilhaft, als es noch keine Alternativen zum Kabelanschluss gab.

#### **Nachteil:**

Der Mieter hat aber inzwischen die Wahl, ob er z. B. digitales Fernsehen über das Internet beziehen möchte oder via Satellitenschüssel. Will der Mieter auf einen dieser alternativen Übertragungswege wechseln, kann er das zwar tun, muss aber dennoch die Kabelgebühren über die Betriebskosten gemäß Mietvertrag zusätzlich weiterbezahlen. Damit zahlt der Mieter also doppelt für den Fernsehempfang, obwohl er einen davon gar nicht nutzen möchte. Durch die Streichung des Nebenkostenprivilegs soll diese Doppelbelastung der Mieter unterbunden werden.

Dieses Nebenkostenprivileg war nicht unumstritten. Der BGH hat kürzlich entschieden, dass Vermieter die Gebühren für den Kabel-TV-Abschluss vorläufig weiter auf ihren Mieter umlegen und über die Betriebskosten abrechnen können, wenn das im Mietvertrag geregelt ist<sup>2</sup>.

Die Auswirkungen der Entscheidung sind aber letztlich aufgrund der geschilderten gesetzlichen Änderung nur von kurzer Dauer. Spätestens mit Ablauf der Übergangsfrist Ende Juni 2024, können diese Kosten nicht mehr auf alle Mieter umgelegt werden.

Im Gegenzug erhalten Eigentümer ein Sonderkündigungsrecht des TV-Bezugsvertrages, mit dem der Vertrag bis Ende Juni 2024 gekündigt werden kann. Das Sonderkündigungsrecht ist in § 230 Abs. 5

<sup>2</sup> BGH, Urteil vom 18.11.2021 – Az.: I ZR 106/20

TKG geregelt. Danach kann jede Partei eine vor dem 01.12.2021 geschlossenen Gestattungsvertrag wegen der Beschränkung der Umlagefähigkeit nach § 2 Satz 1 Nr. 15a und b BetrKV frühestens mit Wirkung ab dem 1. Juli 2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, soweit die Parteien für diesen Fall nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz.

Mieter können umgekehrt ab dem 01.07.2024 gegenüber dem Vermieter einseitig die Beendigung der Inanspruchnahme der Telekommunikationsdienstleistungen erklären, wenn das Mietverhältnis länger als 24 Monate bestand, vgl. §§ 71, Abs. 2 Satz 3, 56 Abs. 3 TKG i.V.m. § 230 Abs. 4 TKG. Der Vermieter kann dann das Nutzungsentgelt für eine nicht zum Gebäude gehörende Antenne einschließlich der Urheberrechtsgebühren für die Signalweiterleitung oder der Kabelgebühren nicht mehr im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen.

### **3.2. Glasfasernetzinfrastruktur**

Mit dem Gesetz gleichfalls forciert werden soll der Ausbau einer modernen gebäudeinternen Glasfasernetzinfrastruktur. Sofern ein Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lässt, kann er seinem Mieter ein „Bereitstellungsentgelt“ berechnen. Der Umlagebetrag wird gemäß § 72 Abs. 2 TKG auf maximal 60,00 €/Jahr und Wohnung begrenzt und soll zeitlich befristet gelten (regelmäßig bis 5 Jahre, höchstens 9 Jahre). Die Summe der Gesamtkosten darf höchstens 540,00 € pro Wohneinheit betragen (bei 9 Jahren).

Die Betriebskostenverordnung, die künftig den Verträgen beizufügen ist, enthält nur eine punktuelle Änderung in § 2 Nr. 15 BetrKV. Dort werden die verschiedenen Arten der medialen Versorgung des Mietobjekts geregelt.

§ 2 Nr. 15a BetrKV regelt das so genannte „Antennenfernsehen“, § 2 Nr. 15b BetrKV betrifft das so genannte „Kabelfernsehen“. Das dafür in der Vorschrift verwendete Merkmal „Breitbandnetz“ ist kein legal definierter Begriff. Er bezeichnet die in den 70er Jahren begonnenen Infrastrukturmaßnahmen, die Gebäude über Breitbandkabel an die Fernsehversorgung anzuschließen.

Die beiden Regelungen in § 2 Nr. 15a und 15b BetrKV sind nur auf Altanlagen anzuwenden. Dies sind solche, die vor dem 01.12.2021 errichtet wurden.

Bei Neuanlagen richtet sich die Umlage von Telekommunikationskosten allein nach § 2 Nr. 15c BetrKV.

Der neue § 2 Nr. 15c BetrKV regelt die gebäudeinterne Glasfaserverteilungsanlage. Zu den Betriebskosten gehört neben dem Betriebsstrom ein Bereitstellungsentgelt gem. § 72 Abs. 1 TKG. Voraussetzung ist dabei, dass die Verteileranlage mittels Glasfaser mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden ist und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann. Auch wenn der Wortlaut dieses Ergebnis nicht zwingend vorgibt, ist es erforderlich, dass der Anschluss vom Netzabschluss im Mietobjekt bis an das öffentliche Netz gebäudeseitig ausschließlich mit Glasfaserkomponenten erfolgt.

Der § 72 TKG regelt ein Glasfaserbereitstellungsentgelt auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes, der ein Gebäude erstmalig mit einer Glasfaser-Netzinfrastruktur ausstattet, und dem Eigentümer des Grundstücks. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann ein Eigentümer, der zugleich Vermieter ist, das Entgelt als Betriebskosten auf den Mieter umlegen. Dies soll einen Anreiz zum Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser setzen und soll damit die Verfügbarkeit von zukunftsfähigen Breitbandanschlüssen stärken. Auch die Wahlfreiheit des Endnutzers bei der Auswahl seines Anbieters von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten soll damit gefördert werden.

### **3.3. Vertragsgestaltung**

Vermieter ist zu raten, bei allen Verträgen künftig nur noch die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung als Anlage beizufügen. Bei bloßem Verweis auf die Betriebskostenverordnung ohne Beifügung einer Anlage, wird im Regelfall automatisch auf die aktuelle Fassung der Betriebskostenverordnung verwiesen. Vermieter sollten auch von ihrem Sonderkündigungsrecht für die langfristigen Verträge Gebrauch machen.

### **4. Zusammenfassung**

Die Änderung des Telekommunikationsgesetzes hat auch Auswirkungen auf das Mietrecht. Vermieter müssen die Neuregelung beachten, sowohl bei Vertragsgestaltung als auch bei Abschluss entsprechender Versorgungsverträge oder Glasfaserausbau.